



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

PROJETO DE LEI N°.

DE

DE

DE 2026

“INSTITUI OS PRINCÍPIOS E DIRETRIZES DA POLÍTICA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL E PROMOVE A ATUALIZAÇÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE TRÊS LAGOAS-MS.”

CASSIANO MAIA, Prefeito Municipal de Três Lagoas, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 43 da Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e, na qualidade de Prefeito Municipal, **SANCIONA** e **PROMULGA** a seguinte Lei:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art 1º. Esta Lei institui a revisão do Plano Diretor do Município de Três Lagoas, estabelecendo as diretrizes da Política de Desenvolvimento Sustentável, em consonância com a Constituição Federal, a Lei Federal nº 10.257, de 2001 (Estatuto da Cidade) e demais legislações aplicáveis.

Art 2º. O Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, orientando a atuação do Poder Público Municipal e da iniciativa privada na utilização do solo urbano e rural, de forma a garantir o bem-estar da coletividade, a função social da cidade e da propriedade urbana.

Parágrafo único. O Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual do Município devem incorporar as diretrizes e as prioridades contidas no Plano Diretor.

Art 3º. São objetivos gerais do Plano Diretor:

- I.** promover o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade;
- II.** assegurar o direito à cidade sustentável para as presentes e futuras gerações, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

- III. promover a justiça social, a inclusão produtiva e a redução das desigualdades;
- IV. assegurar a sustentabilidade ambiental do território municipal;
- V. garantir a gestão democrática da política urbana, mediante a participação da população.

TÍTULO II

DA POLÍTICA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art 4º. A Política Municipal de Desenvolvimento Sustentável tem por objetivo orientar o desenvolvimento urbano e rural, assegurando justiça social, eficiência econômica, equilíbrio ambiental e participação social.

CAPÍTULO II

DOS PRINCÍPIOS

Art 5º. São princípios da Política Municipal de Desenvolvimento Sustentável de Três Lagoas:

- I. a função social da cidade e da propriedade urbana;
- II. o direito à cidade sustentável, por meio do uso de energias limpas, da recuperação, conservação, preservação e valorização do ambiente e do patrimônio natural e cultural, protegendo ecossistemas e a biodiversidade, favorecendo a adoção de estilos de vida saudável;
- III. a equidade social e territorial, com garantia de acesso a infraestrutura, serviços públicos e políticas sociais aos municípios e redução das desigualdades regionais, assegurando direitos e oportunidades iguais;
- IV. o desenvolvimento econômico inclusivo, resiliente e sustentável, nos termos do Objetivo de Desenvolvimento Sustentável 11 – ODS11;
- V. a integração das políticas setoriais de habitação, mobilidade, meio ambiente e proteção do patrimônio histórico e cultural;
- VI. a preservação e recuperação ambiental;
- VII. a resiliência urbana, reduzindo o risco de desastres e propiciando a mitigação e a adaptação às mudanças climáticas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

- VIII.a gestão democrática da política urbana, por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano e rural;
- IX. a solidariedade e cooperação interfederativa.

CAPÍTULO III

DAS DIRETRIZES E OBJETIVOS

Art 6º. Constituem diretrizes da Política Municipal de Desenvolvimento Sustentável:

- I. integrar a política urbana, de habitação, mobilidade, meio ambiente e proteção do patrimônio histórico e cultural e desenvolvimento econômico;
- II. articular o planejamento municipal com as políticas públicas de âmbito estadual e federal;
- III. garantir a preservação ambiental e cultural das áreas de interesse coletivo;
- IV. estimular a economia local, solidária e criativa, respeitando as vocações do território e valorizando os produtos regionais;
- V. priorizar investimentos em áreas de maior vulnerabilidade social;
- VI. instituir e aplicar instrumentos urbanísticos de planejamento, gestão e controle social do território;
- VII. promover o uso de instrumentos econômicos verdes, incentivando energias renováveis, eficiência energética e atividades sustentáveis;
- VIII. estabelecer sistemas de monitoramento e indicadores de sustentabilidade para avaliação periódica da política pública.

Art 7º. São objetivos específicos da Política Municipal de Desenvolvimento Sustentável:

- I. consolidar o Município de Três Lagoas como Polo Econômico Regional, atraindo investimentos e fortalecendo setores produtivos estratégicos;
- II. elevar a qualidade de vida da população urbana e rural, garantindo espaços públicos seguros, funcionais e acessíveis, com tratamento paisagístico adequado e infraestrutura essencial;
- III. criar oportunidades igualitárias de emprego, trabalho e capacitação profissional, promovendo inclusão social e valorização da diversidade cultural e socioeconômica;
- IV. assegurar a distribuição equitativa da receita advinda do crescimento econômico, por meio de projetos, programas e obras públicas e privadas voltados à melhoria da qualidade de vida;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

- V. implementar ações integradas que promovam a conservação ambiental, a recuperação de áreas degradadas, a proteção de áreas de risco e a mitigação dos efeitos das mudanças climáticas;
- VI. incentivar políticas que garantam mobilidade urbana eficiente, transporte coletivo de qualidade e acessibilidade universal, fortalecendo a integração entre bairros, distritos e regiões;
- VII. ampliar o acesso ao conhecimento, à educação e às técnicas contemporâneas de produção e gestão;
- VIII. oferecer assistência técnica às atividades econômicas, empreendedores e inovadores, especialmente os de baixa renda e pequenos empresários;
- IX. estabelecer parcerias com instituições públicas ou privadas, nacionais ou internacionais para o cumprimento desta Lei.

CAPÍTULO IV

DA INSERÇÃO DO MUNICÍPIO NO DESENVOLVIMENTO REGIONAL

Art 8º. O Município de Três Lagoas deverá promover ações integradas para o desenvolvimento regional, especialmente da cadeia produtiva da floresta plantada, com os seguintes objetivos:

- I. participar de consórcios públicos e comitês de bacias hidrográficas dos rios Paraná, Sucuriu e Verde;
- II. realizar, em parceria com universidades, institutos de pesquisa, empresas e municípios vizinhos, estudos sobre impactos sanitários e ambientais decorrentes do plantio em larga escala de eucalipto;
- III. analisar a viabilidade da diversificação e adensamento da cadeia produtiva do papel e celulose, estimulando indústrias, tais como: carvão vegetal, painéis de madeira, biomassa, móveis e resinas; e serviços ambientais, como: sequestro de carbono, conservação genética e reservas extrativistas;
- IV. implantar projetos socioeconômicos em benefício da comunidade local e regional, utilizando instrumentos como compensação ambiental, estudo de impacto ambiental e cobrança pelo uso da água;
- V. viabilizar infraestrutura e sistemas de logística de âmbito regional, conforme a Lei Federal nº 11.107/2005 (Consórcios Públicos);
- VI. implantar programas de gestão integrada de bacias hidrográficas, nos termos da Lei Federal nº 9.433/1997 (Política Nacional de Recursos Hídricos).

Art 9º. Para inserção no contexto regional, a organização do território municipal observará:

- I. as Bacias Hidrográficas dos Rios Verde, Paraná e Sucuriu;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

- II. a localização das áreas urbanas da Sede, do Distrito de Garcias e do Distrito de Arapuá;
- III. a proteção do Parque Natural Municipal do Pombo, remanescente do Bioma Cerrado;
- IV. as condições ambientais e físico-territoriais definidas por matriz multicritérios elaborada na revisão do Plano Diretor.

Art 10. Promover a implantação de programas pautados na sustentabilidade, consolidando Três Lagoas como polo econômico e centro de produção e distribuição nacional, mediante as seguintes estratégias:

- I. garantir o alinhamento com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável – ODS/2030;
- II. detalhar em âmbito local o Zoneamento Ecológico Econômico do Estado de Mato Grosso do Sul – ZEE/MS, subsidiando diretrizes socioeducativas e econômicas que orientem as atividades locais;
- III. estabelecer parcerias com instituições de ensino e pesquisa para qualificação profissional, produção de conhecimento e soluções tecnológicas adequadas;
- IV. revitalizar o núcleo industrial urbano, destinando parte da área a polo tecnológico/incubadora de empresas, em conjunto com universidades;
- V. estimular a diversificação e fortalecimento da atividade rural, especialmente agricultura familiar e de baixa emissão de carbono, nos Distritos de Arapuá e Garcias;
- VI. consolidar o turismo como cadeia produtiva econômica, com as seguintes premissas:
 - a. implantar infraestrutura específica e programas de capacitação de empresas e profissionais trabalhadores para a atividade turística visando elevar o Município à categoria “A” na Categorização das Regiões Turísticas do Mapa do Turismo Brasileiro do Ministério do Turismo;
 - b. captação de recursos técnicos e financeiros para projetos turísticos, via orçamento municipal e programas estaduais, federais e internacionais;
 - c. fortalecimento de segmentos como turismo de negócios, científico, pesca, náutico, ecológico, ferroviário e esportivo;
 - d. compatibilização do calendário oficial de eventos com as agendas regionais, estadual e nacional;
 - e. divulgação dos atrativos turísticos em feiras e eventos nacionais e internacionais;
- VII. orientar e apoiar a instalação da Estação Aduaneira do Interior (EADI) – Porto Seco de Três Lagoas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

TÍTULO III

DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I

DAS DIRETRIZES GERAIS

Art 11. A Política Urbana do Município de Três Lagoas tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

- I.** garantir o direito à cidade sustentável, entendido como o direito à terra urbana, à habitação adequada, ao saneamento ambiental, à infraestrutura, ao transporte e serviços públicos, ao trabalho, ao lazer e a um ambiente equilibrado, para as presentes e futuras gerações;
- II.** assegurar a gestão democrática, por meio da participação da população e de associações representativas na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- III.** promover a cooperação com os governos estadual e federal, com os municípios vizinhos, a iniciativa privada e demais setores da sociedade, em atendimento ao interesse público;
- IV.** planejar o desenvolvimento da cidade de Três Lagoas e dos Distritos de Arapuá e Garcias, distribuindo adequadamente a população e as atividades econômicas, prevenindo distorções do crescimento urbano e impactos ambientais negativos;
- V.** adequar a oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos aos interesses e necessidades da população, priorizando áreas de maior adensamento;
- VI.** ordenar e controlar o uso do solo, evitando:
 - a.** a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
 - b.** a proximidade de usos incompatíveis ou nocivos;
 - c.** o parcelamento, edificação ou uso excessivo ou inadequado em relação ao sistema viário e à infraestrutura;
 - d.** a instalação de empreendimentos geradores de tráfego sem a devida infraestrutura;
 - e.** a retenção especulativa de imóveis urbanos;
 - f.** a deterioração das áreas urbanizadas;
 - g.** a poluição e degradação ambiental;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

- h. a exposição da população a riscos de desastres naturais ou induzidos;
- VII. promover a integração entre atividades urbanas e rurais, visando o desenvolvimento socioeconômico equilibrado do Município;
- VIII. adotar padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica;
- IX. promover a justa distribuição dos benefícios e dos ônus decorrentes do processo de urbanização;
- X. adequar os instrumentos de política econômica, tributária e financeira aos objetivos do desenvolvimento urbano, privilegiando investimentos geradores de bem-estar social;
- XI. recuperar os investimentos públicos que resultem em valorização de imóveis urbanos, por meio dos instrumentos previstos nesta Lei;
- XII. proteger, preservar e recuperar o meio ambiente natural e construído, bem como o patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;
- XIII. promover a regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, respeitando a situação socioeconômica da população e a legislação ambiental;
- XIV. simplificar a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e normas edilícias, visando reduzir custos e aumentar a oferta de lotes e habitações;
- XV. estimular a adoção de padrões construtivos, sistemas operacionais e tecnologias sustentáveis nos parcelamentos e edificações, visando reduzir impactos ambientais e economizar recursos naturais;
- XVI. realizar estudos para o remanejamento do Aeroporto Regional Plínio Alarcon para fora da área urbana.

Parágrafo único. Para a efetividade da Política Urbana serão utilizados os instrumentos de regulação urbanística e edilícia e os instrumentos de intervenção urbana previstos nesta Lei.

CAPÍTULO II

DAS ESTRATÉGIAS GERAIS DA POLÍTICA URBANA

Art 12. São estratégias gerais da Política Urbana:

- I. implantar sistema integrado e participativo de planejamento e gestão urbana;
- II. combater distorções e a especulação imobiliária, assegurando o cumprimento da função social da propriedade e da cidade;
- III. ampliar a eficácia da ação municipal, promovendo cooperação com os



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

- governos federal, estadual e municípios vizinhos no planejamento e gestão das questões de interesse comum;
- IV. adotar o macrozoneamento urbano como parâmetro de acesso a serviços, infraestrutura e equipamentos públicos;
 - V. garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes da expansão urbana e de obras públicas;
 - VI. condicionar a organização territorial à sustentabilidade ambiental e ao desenvolvimento socioeconômico;
 - VII. monitorar e avaliar os contratos de concessão de serviços públicos, especialmente os de saneamento e transporte, adequando-os às disposições desta Lei;
 - VIII. valorizar o ambiente urbano, promovendo preservação ambiental e cultural;
 - IX. fortalecer a economia municipal, com ênfase nos setores de serviços, comércio e logística;
 - X. coletar, organizar e disponibilizar dados e indicadores de desenvolvimento urbano, por meio do Cadastro Territorial Multifinalitário – CTM;
 - XI. promover a adoção de soluções inovadoras e tecnologias digitais voltadas à mobilidade, iluminação, energia e gestão urbana, em consonância com o conceito de cidades inteligentes.

CAPÍTULO III

DA FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE E DA PROPRIEDADE

Art 13. A função social da cidade assegura o direito de todos à plena realização da vida urbana, incluindo saúde, educação, saneamento, moradia, mobilidade, infraestrutura, informação, cultura, lazer, segurança e trabalho.

Art 14. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências de ordenação da cidade, assegurando qualidade de vida, justiça social e desenvolvimento econômico, nos termos desta Lei.

§ 1º. Considera-se não atendida a função social quando o imóvel urbano com área superior a 200 m² (duzentos metros quadrados), dotado de infraestrutura essencial (rede de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e iluminação pública; pavimentação e meio-fio), apresentar as seguintes condições:

- I. ausência de edificação;
- II. subutilização, com edificação cujo coeficiente de aproveitamento seja inferior ao mínimo estabelecido nesta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

§ 2º. Excluem-se do disposto no § 1º deste artigo, os imóveis que:

- I. abrigarem atividade econômica que prescindia de edificação;
- II. estiverem localizados em Área de Interesse Ambiental, cumprindo a legislação pertinente;
- III. forem tombados pelo patrimônio histórico ou cultural e observarem os critérios de proteção.

CAPÍTULO IV

DO ORDENAMENTO TERRITORIAL URBANO

Art 15. O ordenamento territorial urbano de Três Lagoas visa assegurar bairros estruturados, acessíveis e dotados de serviços, com base nos seguintes elementos:

- I. macrozoneamento urbano, conforme os Anexos desta Lei;
- II. bairros de uso misto, com incentivo à mobilidade ativa (caminhadas e uso de bicicletas), transporte e segurança pública e acesso a infraestrutura e serviços;
- III. centralidades e vias estruturantes, destinadas à concentração de atividades de comércio e serviços, incentivando o adensamento urbano;
- IV. sistema de espaços públicos, integrado por:
 - a. vias estruturantes, classificadas como arteriais, principais e coletoras, que garantam acesso às centralidades e equipamentos urbanos;
 - b. praças, parques e áreas verdes, destinadas à proteção da biodiversidade, dos remanescentes de vegetação e das áreas de preservação permanente, bem como à ampliação e qualificação dos espaços públicos;
 - c. iluminação pública, considerada como instrumento de segurança, desenvolvimento econômico e estímulo ao convívio social, ao lazer e às atividades noturnas.

Art 16. A revisão dos bairros definidos na Lei nº 2.329, de 23 de dezembro de 2008, bem como a criação de novos bairros, deverá observar:

- I. alinhamento aos setores censitários do IBGE;
- II. respeito às divisas das macrozonas urbanas, com eventuais adequações por razões de acesso, geografia ou demografia;
- III. existência de vias estruturantes e centralidades urbanas;
- IV. denominação definida preferencialmente por consulta pública;
- V. instituição por meio de lei específica.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Art 17. O perímetro urbano da Sede e dos Distritos de Arapuá e Garcias estão apresentados nos Anexos desta Lei e são as áreas permissíveis para parcelamento de solo urbano, considerados adequados para o adensamento e compactação, proporcionalmente à infraestrutura implantada.

Art 18. A área entre o perímetro urbano da sede e a faixa de domínio do Anel Rodoviário constitui a Macrozona de Expansão Urbana – MZEU, cujas alterações de uso dependerão de autorização mediante Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo – OOAUS, nos termos desta Lei.

Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis à MZEU corresponderão aos da zona contígua, conforme os Anexos desta Lei.

TÍTULO IV

DAS POLÍTICAS SETORIAIS DO MUNICÍPIO

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art 19. Para efetividade desta Lei, são incluídas como instrumentos da política urbana três-lagoense as políticas setoriais apresentadas a seguir, em virtude dos efeitos que causam nas áreas urbanas, no território municipal e por contribuírem significativamente na estruturação do ambiente urbano e na organização das atividades rurais.

CAPÍTULO II

DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art 20. A Política Municipal de Habitação de Interesse Social tem como finalidade assegurar o direito habitação adequada, integrada à cidade, com acesso à infraestrutura, serviços e equipamentos públicos.

Art 21. Política Municipal de Habitação de Interesse Social será pautada pelas seguintes diretrizes:



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

- I.** garantir o direito à habitação adequada e acessível à população de baixa renda, em conformidade com a função social da cidade e da propriedade;
- II.** priorizar a produção de habitação em áreas dotadas de infraestrutura urbana, equipamentos e serviços públicos;
- III.** utilização, quando possível, de terrenos de propriedade do Poder Público para a implantação de projetos habitacionais de interesse social nos parcelamentos já existentes;
- IV.** fomentar programas habitacionais em parceria com os Governos Estadual, Federal e iniciativa privada, observadas as diretrizes do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social;
- V.** estabelecer ações nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS definidas pelo Plano Diretor para a regularização fundiária e/ou produção de habitação;
- VI.** promover a regularização fundiária e urbanização de assentamentos precários, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, observando o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais, sociais e administrativas pertinentes;
- VII.** viabilizar moradias por meio dos instrumentos da política urbana, tais como:
 - a.** consórcio imobiliário;
 - b.** operação urbana consorciada;
 - c.** parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
 - d.** direito de preempção;
 - e.** transferência do direito de construir;
 - f.** outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
 - g.** direito de superfície;
 - h.** fachada ativa;
 - i.** concessão do direito real de uso.
- VIII.** assegurar às famílias de baixa renda, nos termos da Lei Federal nº 11.888/2008, assistência técnica pública e gratuita para o projeto, construção, reforma, ampliação e regularização fundiária de habitações de interesse social, garantindo condições adequadas de moradia, segurança, salubridade e acessibilidade;
- IX.** articular as políticas habitacionais às de mobilidade urbana, meio ambiente, saneamento básico e desenvolvimento econômico, visando a inclusão social e a sustentabilidade urbana;
- X.** assegurar a participação da sociedade civil, dos conselhos de políticas públicas e dos beneficiários nos processos decisórios sobre programas habitacionais;
- XI.** no remanejamento das famílias em caso de reassentamentos, priorizar localidades próximas às originais;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

- XII. incentivar soluções inovadoras e sustentáveis de construção habitacional;
- XIII. adotar mecanismos de acompanhamento e avaliação e de indicadores de impacto social das políticas, planos e programas.

Art 22. Os empreendimentos habitacionais de interesse social são aqueles realizados pelo Poder Público ou em parceria subsidiada e/ou financiada por este para atendimento de programas de habitacionais e terão dimensões de lotes diferenciados, podendo ser implantados em todas as zonas urbanas da sede, devendo estar em área que cumpra as seguintes especificações:

- I. estar inserido em área urbana consolidada ou em área de expansão urbana, contíguo a loteamento regular;
- II. a área deverá ser dotada de infraestrutura básica: rede de energia elétrica e iluminação pública, rede de abastecimento de água potável, rede de coleta e tratamento de esgoto sanitário, drenagem pluvial com destinação das águas coletadas, arruamento pavimentado;
- III. possuir acesso a equipamentos públicos de educação infantil, ensino fundamental, ensino médio a uma distância máxima caminhável de 1,5km ou ser atendido por transporte público escolar;
- IV. possuir acesso a unidade básica de saúde a uma distância máxima caminhável de 2,5km ou possuir rota de transporte coletivo até a unidade;
- V. possuir acesso a ao menos um equipamento de comércio cotidiano ou eventual, tais como padaria, mercearia, farmácia, supermercado, entre outros, a uma distância máxima caminhável de 2,5km ou ser acessível por transporte público coletivo até uma centralidade;

Parágrafo único. No caso de áreas que não cumpram os incisos II a V o empreendimento deverá prever a viabilização de tais obrigações na área selecionada, sendo tais itens condicionantes a liberação à ocupação das unidades habitacionais.

CAPÍTULO III

DA POLÍTICA MUNICIPAL DE PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL E HISTÓRICO

Art 23. A Política Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural e Histórico deverá assegurar a preservação, valorização e promoção do patrimônio cultural e histórico em suas dimensões materiais e imateriais, de modo a garantir sua função social e a transmissão às futuras gerações e será pautada nas seguintes diretrizes:

- VI. integrar a preservação do patrimônio cultural ao planejamento urbano e ambiental, compatibilizando desenvolvimento e memória local;
- VII. inventariar, reconhecer e proteger bens de valor cultural, histórico, arquitetônico,



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

- paisagístico, arqueológico e ambiental;
- VIII.** instituir instrumentos de preservação, tais como inventário, registro, tombamento e cadastro municipal de bens culturais, em consonância com a legislação federal e estadual;
 - IX.** promover a participação da sociedade civil, por meio da criação e fortalecimento de conselhos, fóruns e instâncias de controle social;
 - X.** fomentar a educação patrimonial como instrumento de conscientização e valorização da identidade cultural do Município;
 - XI.** estimular parcerias e cooperação com instituições públicas e privadas para preservação, manutenção e promoção do patrimônio;
 - XII.** criar mecanismos de incentivo à conservação de imóveis e bens protegidos, incluindo instrumentos urbanísticos, fiscais e financeiros;
 - XIII.** integrar o patrimônio cultural ao turismo sustentável, fortalecendo a economia local e a valorização da identidade comunitária;
 - XIV.** realizar o monitoramento e fiscalização dos bens culturais, prevenindo sua descaracterização e degradação;
 - XV.** elaborar o Plano de Requalificação da Zona Especial de Interesse Cultural – ZEIC, definida pelo Plano Diretor para preservar, valorizar e dinamizar as áreas, imóveis, sítios e manifestações culturais de relevante interesse histórico, artístico, paisagístico ou simbólico para a comunidade local.

§1º. A ZEIC terá normas específicas de uso, ocupação e parcelamento do solo, visando compatibilizar a preservação do patrimônio com o desenvolvimento sustentável do Município.

§2º. O Plano de Requalificação da Zona Especial de Interesse Cultural – ZEIC e legislação complementar definirão os critérios para a gestão e instrumentos de incentivo aplicáveis à ZEIC.

Art 24. Nas Zonas Especiais de Interesse Cultural – ZEIC podem ser utilizados os instrumentos de política urbana instituídos pelo Estatuto da Cidade para incentivar a proteção e preservação de bens de interesse cultural e bens tombados, tais como:

- I.** Tombamento;
- II.** Transferência do Direito de Construir;
- III.** Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso;
- IV.** Direito de Preempção;
- V.** Direito de Superfície;
- VI.** Fachada Ativa;
- VII.** Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios;
- VIII.** Operação Urbana Consorciada.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

CAPÍTULO IV

DA POLÍTICA MUNICIPAL DE MOBILIDADE

Art 25. A Política Municipal de Mobilidade Urbana é instrumento da política de desenvolvimento urbano e tem por finalidade:

- I.** promover a integração entre os diferentes modos de transporte;
- II.** melhorar a acessibilidade e a mobilidade de pessoas e cargas no território municipal;
- III.** assegurar a acessibilidade universal;
- IV.** orientar-se pelas diretrizes desta Lei e da Lei Federal nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012 (Política Nacional de Mobilidade Urbana), devendo ser detalhada no Plano Municipal de Mobilidade Urbana.

Seção I - Da Acessibilidade Universal

Art 26. A acessibilidade universal será assegurada no Município de Três Lagoas mediante:

- I.** Elaboração do Plano de Rotas Acessíveis, com vistas à qualificação da conectividade urbana, com interligação de vias estruturantes e locais de interesse público tais como equipamentos e espaços públicos, contemplando também as centralidades urbanas e corredores de multiuso;
- II.** promoção da acessibilidade às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, mediante supressão de barreiras nas vias e espaços públicos, no mobiliário urbano, nas edificações e nos meios de transporte e de comunicação.

Seção II - Do Plano e do Sistema Ciclovitário

Art 27. O modal ciclovitário deverá integrar o Plano Municipal de Mobilidade Urbana, compreendendo, no mínimo:

- I.** regulamentação da circulação ciclovitária;
- II.** modelos de integração da bicicleta com outros modos de transporte;
- III.** programas de estímulo ao uso de bicicletas;
- IV.** programas de orientação comportamental, voltados a escolas, empresas e comunidade em geral;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

- V. implantação de mobiliário urbano que favoreça o uso da bicicleta, incluindo bicicletários em equipamentos públicos, sombreamento e iluminação das rotas, e padronização da sinalização e da configuração de ciclovias, ciclofaixas e ciclorrotas;
- VI. elaboração, manutenção, recuperação e expansão da rede cicloviária, interligando, pelo menos:
 - a. rotas de maior demanda, definidas por estudo específico;
 - b. equipamentos e serviços públicos estratégicos;
 - c. praças, parques e áreas verdes;
 - d. centralidades urbanas.

Seção III - Do Sistema Viário Estruturante e Qualificação da Mobilidade Urbana

Art 28. O Sistema Viário Estruturante, definido no Anexo VI desta Lei, garante a conexão entre localidades e fortalece as centralidades urbanas, constituindo base da hierarquia viária municipal.

Parágrafo único. O Sistema Viário Estruturante servirá de referência para novos parcelamentos, ocupação do solo, expansão urbana e reestruturação do sistema viário existente, inclusive quanto aos perfis das vias, nos termos dos Anexos desta Lei.

Art 29. As vias implantadas em novos parcelamentos ou reestruturações deverão contemplar dimensões mínimas previstas no Anexo VII desta Lei e infraestrutura compatíveis com acessibilidade universal e transporte coletivo, incluindo pontos de parada abrigados, terminais, ciclovias e bicicletários.

Art 30. O Plano Municipal de Mobilidade Urbana deverá prever tratamento urbanístico diferenciado para cada tipo de infraestrutura viária e de transporte, integrando-os aos equipamentos públicos comunitários, praças, parques e áreas verdes.

Parágrafo único. Para a implementação do Plano Municipal de Mobilidade Urbana poderão ser utilizados os instrumentos da política urbana previstos no Estatuto da Cidade, tais como:

- I. Transferência do Direito de Construir;
- II. Direito de Preempção;
- III. Direito de Superfície;
- IV. Operação Urbana Consorciada;
- V. Consórcio Imobiliário.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Seção IV - Do Transporte Público

Art 31. A prestação dos serviços de transporte público no Município deverá ser aprimorada mediante:

- I.** definição de novas rotas urbanas, em conformidade com as diretrizes desta Lei;
- II.** avaliação da viabilidade da integração do transporte público entre a sede municipal, os distritos de Garcias e Arapuá e outras localidades que demandem atendimento;

Parágrafo único. Nos processos licitatórios de concessão ou permissão do transporte coletivo poderão ser previstos incentivos ou subsídios destinados a assegurar a viabilidade do serviço, especialmente nas linhas de baixa demanda ou mais distantes.

CAPÍTULO V

DA POLÍTICA DO MEIO AMBIENTE

Seção I - Da Sustentabilidade Ambiental

Art 32. A Política Municipal de Meio Ambiente e Sustentabilidade tem como objetivos:

- I.** preservar, recuperar e valorizar os recursos naturais;
- II.** integrar a política ambiental ao desenvolvimento urbano e rural;
- III.** promover a adaptação às mudanças climáticas e reduzir riscos ambientais;
- IV.** assegurar qualidade ambiental como direito coletivo; incentivar práticas de economia circular e de baixo carbono.

Art 33. Constituem diretrizes específicas da Política Municipal de Meio Ambiente e Sustentabilidade:

- I.** conservar as áreas de preservação permanente e remanescentes do bioma Cerrado e Mata Atlântica;
- II.** recuperar áreas degradadas e promover reflorestamento com espécies nativas;
- III.** proteger mananciais e recursos hídricos, assegurando o uso racional;
- IV.** fomentar projetos de energia renovável e eficiência energética;
- V.** orientar a readequação da atividade agrossilvipastoril de acordo com a



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

aptidão dos solos;

- VI. diagnosticar áreas potenciais e propiciar a implantação de novas unidades de conservação;
- VII. a fiscalização e monitoramento, de modo a garantir o cumprimento dos padrões de emissão de efluentes, de emissões atmosféricas, de destinação de resíduos sólidos e de da qualidade ambiental;
- VIII. monitoramento climático, voltado ao acompanhamento e registro de eventos climáticos extremos, com vistas a prevenção de desastres;
- IX. estabelecer normas, critérios e padrões complementares de emissão de efluentes e de qualidade ambiental, bem como normas relativas ao uso e manejo de recursos ambientais, naturais ou não;
- X. atualizar a legislação, com o objetivo de classificar os empreendimentos segundo sua natureza, porte e localização, de modo a exigir medidas mitigadoras ou compensatórias pelos impactos ambientais;
- XI. ampliar o alcance da educação ambiental para todos os níveis de ensino, bem como para toda população afim de sensibilizar a sociedade para a preservação, conservação e recuperação do meio ambiente, de modo a edificar a cultura de preservação ambiental como parte da identidade três-lagoense.

Art 34. Para viabilizar a implementação da política ambiental, no âmbito do meio ambiente urbano do município de Três Lagoas, podem ser utilizados os instrumentos de política urbana instituídos pelo Estatuto da Cidade, tais como:

- I. Transferência do Direito de Construir;
- II. Direito de Preempção;
- III. Direito de Superfície;
- IV. Operação Urbana Consorciada;
- V. Consórcio Imobiliário.

Art 35. O Município deverá elaborar e implementar o Plano Municipal de Arborização Urbana, que contemplará, no mínimo:

- I. critérios técnicos para o plantio de espécies arbóreas em passeios públicos, priorizando espécies nativas, de porte adequado e compatíveis com a infraestrutura urbana;
- II. metas progressivas de arborização voltadas à melhoria microclimática, ao sombreamento de vias e à redução de ilhas de calor;
- III. diretrizes de manejo e manutenção da arborização, com envolvimento da comunidade, instituições de ensino e organizações da sociedade civil;
- IV. integração da arborização urbana com o sistema de espaços livres, parques,



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

praças e áreas verdes do Município.

Art 36. O Município estimulará a adoção de práticas construtivas e ambientais sustentáveis para aumentar a resiliência urbana e reduzir os impactos ambientais, mediante ações como:

- I. incentivo à implantação de jardins verticais, telhados verdes e sistemas de aproveitamento de águas pluviais nas edificações públicas e privadas;
- II. ampliação de áreas permeáveis nos espaços urbanos, conforme parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta Lei;
- III. estímulo à adoção de técnicas construtivas sustentáveis e de eficiência energética nas edificações;
- IV. concessão de incentivos fiscais e urbanísticos para empreendimentos que adotem práticas sustentáveis, nos termos da legislação específica;
- V. implantação de corredores verdes e áreas de drenagem sustentável;
- VI. exigência de soluções de reuso de águas pluviais em empreendimentos de grande porte.

Seção II - Do Saneamento Básico e Ambiental

Art 37. São diretrizes gerais para a gestão e qualificação do saneamento básico e ambiental no município, em conformidade com as Leis Federais nº. 11.445, de 2007 e nº. 14.026, de 2020:

- I. universalização do acesso e efetiva prestação do serviço;
- II. integralidade, compreendida como o conjunto de atividades e componentes de cada um dos diversos serviços de saneamento que propicie à população o acesso a eles em conformidade com suas necessidades e maximize a eficácia das ações e dos resultados;
- III. abastecimento de água, esgotamento sanitário, limpeza urbana e manejo dos resíduos sólidos realizados de forma adequada à saúde pública, à conservação dos recursos naturais e à proteção do meio ambiente;
- IV. disponibilidade, nas áreas urbanas, de serviços de drenagem e manejo das águas pluviais, tratamento, limpeza e fiscalização preventiva das redes, adequados à saúde pública, à proteção do meio ambiente e à segurança da vida e do patrimônio público e privado;
- V. adoção de métodos, técnicas e processos que considerem as peculiaridades locais e regionais;
- VI. articulação com as políticas de desenvolvimento urbano e regional, de habitação, de combate à pobreza e de sua erradicação, de proteção ambiental, de promoção da saúde, de recursos hídricos e outras de interesse social relevante, destinadas à melhoria da qualidade de vida,



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

para as quais o saneamento básico seja fator determinante;

VII. eficiência e sustentabilidade econômica.

Parágrafo único. O Município deve instituir em sua estrutura administrativa um órgão que promova a regulação tarifária, o monitoramento e fiscalização dos serviços públicos delegados.

Art 38. Para a gestão e qualificação do saneamento básico e ambiental, o Município deverá elaborar, revisar e executar as políticas e planos municipais de saneamento básico, e de gestão integrada de resíduos sólidos, conforme a legislação federal, bem como o plano de drenagem urbana, tendo como base as seguintes prioridades:

- I. elaborar o plano de drenagem urbana, visando a implantação sistema de engenharia de macro e micro drenagem, em função das bacias hidrográficas e prever:
 - a. incorporação de infraestruturas verdes para drenagem, como sistemas de retenção e de infiltração das águas pluviais;
 - b. incorporação de tecnologias e mecanismos de retenção e drenagem pluvial como obrigatoriedade em parcelamentos;
 - c. exigir soluções para drenagem integradas às edificações, como reservatórios de retenção de águas pluviais e taxas de permeabilidade adequadas;
 - d. priorizar a retenção das águas pluviais em lotes, loteamentos, sub-bacias, bacias, de forma que apenas o excedente atinja o corpo d'água receptor;
 - e. condicionar a ocupação urbana de novas áreas proporcional à capacidade de drenagem existente e prevista no município;
- II. estruturar uma gestão de resíduos sólidos vinculada à política de desenvolvimento urbano definida neste plano diretor e em conformidade com a Política Nacional de Resíduos Sólidos (PNRS), conforme a Lei n. 12.305/2010 contendo, no mínimo:
 - a. normas gerais para construção e gestão de aterro sanitário, centrais de compostagem ou reciclagem e demais equipamentos que componham o sistema de coleta e tratamento de resíduos sólidos domiciliares;
 - b. normas gerais para a prestação dos serviços públicos de limpeza urbana;
 - c. normas específicas para geração do resíduo até a disposição final ambientalmente adequada dos rejeitos industriais e dos resíduos de serviços de saúde;
 - d. estimular e apoiar iniciativas sustentáveis no trato dos resíduos sólidos por meio da adesão à economia circular, coleta seletiva, reciclagem de materiais e logística reversa, entre outros;
- III. revisar, atualizar e adequar o contrato de concessão dos serviços públicos de abastecimento de água potável e de coleta e tratamento do esgotamento



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

sanitário, em conformidade com a Lei Federal nº 14.026 de 15 de julho de 2020, especialmente quanto:

- a. a adequação à política e plano municipal de saneamento básico, previstos na Lei Federal 1.145/2007;
- b. aos planos de investimentos e às metas gerais;
- c. à política tarifária;
- d. às formas de regulação;
- e. a adequação às normas ambientais e urbanísticas estabelecidas nesta Lei.

Seção III - Do Zoneamento Ambiental Urbano e das Zonas Especiais de Interesse Ambiental

Art 39. O Zoneamento Municipal e Urbano, baseado, sobretudo nas Bacias e Sub Bacias Hidrográficas do Município e no conjunto das Zonas Especiais de Interesse Ambiental resultam no zoneamento ambiental urbano, que estabelece diretrizes para:

- I. subsidiar a regulação das atividades urbanas levando em consideração as Bacias e Sub Bacias Hidrográficas e fragilidades ambientais;
- II. identificar áreas de importância para a conservação ambiental, enquadrando-as em categorias, segundo sua vulnerabilidade ambiental e importância na dinâmica de desenvolvimento econômico e social;
- III. inserir na dinâmica urbana recomendações para a preservação de áreas frágeis e recuperação de áreas degradadas ambientalmente, assim como as áreas de risco.

Art 40. Na área urbana e Macrozona de Expansão Urbana, as Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA, delimitadas nos Anexos desta Lei são subdivididas em:

- I. ZEIA 1 - Áreas de Preservação Permanente – APP, caracterizada como faixa marginal de, no mínimo, 50m (cinquenta metros) no entorno de áreas úmidas, corpos d'água, nascentes, lagoas, lagos e reservatórios, exceto nas margens dos reservatórios de Usinas Hidrelétricas, onde se observa a legislação federal, em especial a Lei nº 12.651/2012, sendo vedada a sua ocupação ou qualquer intervenção, sem aprovação do órgão ambiental competente.
- II. ZEIA 2 - Remanescentes de Vegetação nativa.

Parágrafo único. Na zona rural as Áreas de Preservação Permanente – APPs serão delimitadas de acordo com Lei Federal nº 12.651/2012.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Seção IV - Da Qualificação dos Espaços e Equipamentos Públicos

Art 41. Expandir e Consolidar as Praças, Parques e Áreas Verdes e o conjunto de áreas protegidas pela legislação ambiental, em especial as Áreas de Preservação Permanente - APP, Unidades de Conservação, os logradouros públicos, as ciclovias e os espaços livres, priorizando:

- I. urbanizar e recuperar as lagoas Maior, do Meio e Menor;
- II. urbanizar e recuperar os trechos urbanos dos córregos Japão, do Onça e Brasília como espaços públicos de contemplação e lazer;
- III. conservar os remanescentes dos Biomas da Mata Atlântica e do Cerrado;
- IV. conservar as Zonas de Especiais de Interesse Ambiental – ZEIAS;
- V. qualificar os parques, praças e áreas verdes de forma que cumpram a função de conservação, recuperação e melhoria da qualidade ambiental urbana; lazer e esporte e áreas de convivência para população;
- VI. recuperar, expandir e manter a vegetação e arborização nos canteiros das vias urbanas;

Parágrafo único. As Áreas Verdes Urbanas, Áreas de Preservação Permanente - APP, Unidades de Conservação e Canteiros Centrais devem ter a arborização conservada e/ou recuperada, conforme o caso, e serem mantidas prioritariamente permeáveis, como forma de auxiliarem na infiltração de água pluvial.

Art 42. Criar, de forma integrada ao CTM, um sistema de monitoramento de equipamentos públicos para organizar, mapear e divulgar informações integradas sobre estes, atendendo às seguintes condições

- I. sistematizar dados sobre as características próprias, demandas, localizações, alcance e capacidade de atendimento que contemple os equipamentos públicos comunitários de saúde, educação, assistência social, esporte, lazer e cultura e segurança junto ao CTM;
- II. considerar as diretrizes e disposições dos planos setoriais municipais;
- III. subsidiar a escolha dos locais de instalação buscando a distribuição equânime dos equipamentos públicos tendo como unidade de planejamento os bairros da cidade e as centralidades urbanas;

Art 43. Constituir um banco de terras públicas e viabilizar meios de aquisição de áreas de interesse para implantação de novos equipamentos públicos, de acordo com as diretrizes do CTM.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

TÍTULO V

DO ORDENAMENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

CAPÍTULO I

DAS MACROÁREAS MUNICIPAIS

Art 44. O ordenamento territorial do Município de Três Lagoas será orientado pelo Macrozoneamento Municipal, fundamentado nas Bacias e Sub-Bacias Hidrográficas, no Zoneamento Ecológico-Econômico do Estado de Mato Grosso do Sul – ZEE/MS, e na compatibilização entre preservação ambiental, patrimônio cultural e atividades socioeconômicas.

§1º. O Macrozoneamento do Município de Três Lagoas, delimitado nos Anexos desta Lei, é composto das seguintes Macroáreas:

- I.** Macroárea Sucuriu Norte;
- II.** Macroárea Sucuriu-Rio Verde;
- III.** Macroárea Sucuriu-Paraná;
- IV.** Macrozonas Urbanas.

§2º. A Administração Pública Municipal deverá elaborar o Zoneamento Ecológico- Econômico para o detalhamento das diretrizes para a ocupação de Macroáreas do Município, com especial atenção para a cadeia produtiva da floresta plantada.

§3º. As diretrizes específicas para cada Macroárea deverão assegurar, prioritariamente: preservação de nascentes, conservação do solo, manutenção da biodiversidade, controle do uso do solo e estímulo ao desenvolvimento econômico sustentável.

Seção I - Da Macroárea Sucuriu Norte

Art 45. A Macroárea Sucuriu Norte, delimitada no Anexo I desta Lei, abrange a maior parte do território municipal, cujo bioma original, hoje predominantemente descaracterizado, é o Cerrado e caracteriza-se pela presença de terras e pastagens degradadas e solos de baixa aptidão agrícola, com grande susceptibilidade à erosão, grandes vazios populacionais e infraestrutura de transporte rarefeita.

Art 46. A ocupação da Macroárea Sucuriu Norte tem como diretrizes:



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

- I. proteger os mananciais e cabeceiras do Rio Sucuriu, priorizando reflorestamento com espécies nativas;
- II. consolidar o desenvolvimento agrossilvipastoril e agropecuária;
- III. estimular atividades turísticas de base comunitária, ecoturismo e turismo de pesca que sejam ambientalmente responsáveis;
- IV. fomentar a implantação de indústrias e agroindústrias;
- V. estimular a formação e manutenção dos corredores de biodiversidade e criação de unidades de conservação;
- VI. minimizar impactos antrópicos e ambientais, inclusive em decorrência de processo de industrialização de municípios limítrofes;
- VII. estimular o uso sustentável dos recursos hídricos, com estudo e aproveitamento do potencial energético do Rio Sucuriu;
- VIII. adotar práticas de manejo agrícola e pecuário sustentáveis, reduzindo riscos de erosão e assoreamento;
- IX. priorizar a manutenção da vegetação nativa, o uso racional e preservação de recursos hídricos, de áreas de preservação permanente e cabeceiras de rios;
- X. promover a restauração ecológica de áreas de preservação permanente e cabeceiras de rios;
- XI. garantir a máxima preservação e conservação dos ecossistemas naturais, em especial para o Parque Natural Municipal do Pombo;
- XII. implementar os programas previstos no Plano de Manejo da Parque Natural Municipal do Pombo.

Parágrafo único. A ocupação com assentamentos humanos e empreendimentos que demandem permanência dos trabalhadores alojados no local são proibidos na Macrozona Sucuriú Norte devido à ausência de serviços públicos e de infraestrutura, bem como a distância ao perímetro urbano.

Seção II - Da Macroárea Sucuriu-Rio Verde

Art 47. A Macroárea Sucuriu-Rio Verde, corresponde àquela delimitada no Anexo I desta Lei, que se caracteriza pela predominância do Bioma do Cerrado, com intercorrências do Bioma da Mata Atlântica, cujas áreas já estão consolidadas com atividades produtivas com predomínio de florestas plantadas de eucalipto, inclusive, com capacidade ambiental e tecnológica para ampliação, onde devem ser mantidas as características rurais, com o estabelecimento de critérios adequados de manejo das atividades agrossilvipastoris, agropecuárias, agroindustriais e de turismo, visando promover de modo sustentável, a consolidação e o aperfeiçoamento das atividades desenvolvidas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Art 48. A ocupação da Macroárea Sucuriu–Rio Verde tem como diretrizes:

- I. conservar matas ciliares, APPs e reservas legais, assegurando conectividade ecológica;
- II. promover a restauração ecológica de APPs e cabeceiras de rios;
- III. estimular diversificação produtiva com base em práticas de baixo impacto ambiental;
- IV. consolidar o desenvolvimento agrossilvipastoril e agropecuária;
- V. fomentar o turismo ecológico e de pesca integrados à economia local;
- VI. fomentar a implantação de indústrias e agroindústrias;
- VII. estimular o pequeno produtor e a agricultura familiar nos Distritos de Arapuá e Garcias;
- VIII. estimular o turismo de base local e a implantação de atividades para geração de emprego e renda nos Distritos de Arapuá e Garcias;
- IX. priorizar empreendimentos que incorporem mão de obra local nos Distritos de Arapuá e Garcias;
- X. melhorar a infraestrutura básica e social, a comunicação e mobilidade até os Distritos de Arapuá e Garcias para estimular o turismo de base local;
- XI. priorizar o saneamento de efluentes em áreas habitacionais;
- XII. estimular a formação e manutenção dos corredores de biodiversidade e criação de unidades de conservação;
- XIII. estimular o uso sustentável dos recursos hídricos, com estudo e aproveitamento do potencial energético do Rio Sucuriu;
- XIV. monitorar a ocupação às margens dos cursos d'água e evitar atividades que possam expor o solo às intempéries e formação de processos erosivos.

Seção III – Da Macroárea Sucuriu-Paraná

Art 49. A Macroárea Sucuriu-Paraná, corresponde àquela delimitada no Anexo I desta Lei, com predominância do Bioma Mata Atlântica que se apresenta de forma fragmentada e com alguns conectores ecológicos e trechos sem matas ciliares, resultando na diminuição do fluxo gênico, na erosão das margens e o assoreamento dos rios e devido à sua vulnerabilidade natural e/ou o uso indiscriminado do seu solo, requer ações de recuperação ambiental associada à grande potencialidade socioeconômica detectada.

Art 50. A ocupação da Macroárea Sucuriu-Paraná tem como diretrizes:

- I. garantir a máxima preservação e conservação dos ecossistemas naturais, especialmente no Bioma Mata Atlântica;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

- II. preservar áreas de várzea e uso múltiplo sustentável dos recursos hídricos;
- III. incentivar atividades industriais compatíveis com a legislação ambiental;
- IV. implantar programas de monitoramento da qualidade da água e de prevenção de riscos ambientais;
- V. integrar políticas de turismo náutico, de pesca e lazer de forma ordenada e sustentável;
- VI. monitorar as atividades de mineração;
- VII. respeitar a Área de Risco de Inundação da Barragem da Usina Hidrelétrica de Jupia;
- VIII. cumprir o Plano de Ação de Emergência – PAE da Usina Hidrelétrica de Jupia, em conjunto com a Defesa Civil;
- IX. estimular a formação de corredores de biodiversidade e criação de unidades de conservação;
- X. fomentar o enriquecimento ecológico da vegetação do Bioma Mata Atlântica, bem como o plantio e o reflorestamento com espécies nativas, em especial as iniciativas voluntárias de proprietários rurais;
- XI. planejar, projetar e implantar corredor ecológico e recuperação das matas ciliares ao longo do Rio Sucuriú, na extensão da planície aluvial;
- XII. integrar políticas de turismo náutico, de pesca e lazer de forma ordenada e sustentável.

Seção IV – Da Macrozonas Urbana

Art 51. As Macrozonas Urbanas deverão observar diretrizes de uso e ocupação do solo compatíveis com o crescimento planejado, com ênfase em:

- I. compactação e adensamento de áreas já urbanizadas;
- II. respeito às Zonas Especiais;
- III. promoção da mobilidade urbana sustentável e acessibilidade universal;
- IV. criação de áreas verdes urbanas integradas ao sistema viário e de lazer.

TÍTULO VI

DO ORDENAMENTO TERRITORIAL URBANO

CAPÍTULO I



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

DAS DIRETRIZES GERAIS

Art 52. A ocupação do território urbano observará as seguintes diretrizes gerais:

- I.** otimizar a utilização da infraestrutura urbana instalada;
- II.** condicionar a expansão urbana à capacidade de oferta de infraestrutura e serviços públicos;
- III.** priorizar a ocupação de vazios urbanos em relação à expansão sobre áreas não urbanizadas;
- IV.** assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;
- V.** promover a regularização fundiária de assentamentos informais consolidados, de acordo com legislação regulatória;
- VI.** garantir o acesso equitativo da população à infraestrutura urbana e aos equipamentos comunitários;
- VII.** reservar áreas adequadas para futura urbanização, em consonância com o planejamento municipal;
- VIII.** impedir ocupações irregulares e em áreas de risco;
- IX.** estimular atividades econômicas de baixo impacto ambiental e geradoras de emprego e renda;
- X.** proteger áreas ambientalmente sensíveis, especialmente APPs, corpos d'água, vegetação nativa e Unidades de Conservação;
- XI.** minimizar os impactos antrópicos e ambientais decorrentes do processo de urbanização;
- XII.** Estimular o adensamento e uso diversificado em centralidades como forma de propiciar trabalho e equipamentos públicos próximos às moradias, diminuindo a necessidade de deslocamentos diários.

Art 53. O ordenamento do território urbano de Três Lagoas se fará por meio de:

- I.** Macrozoneamento Urbano, definido a partir das Bacias e Sub Bacias Hidrográficas;
- II.** Centralidades Urbanas onde se concentram atividades econômicas e maior adensamento populacional;
- III.** Sistema de Vias Estruturantes, cuja função principal é dar acesso às Centralidades Urbanas e aos equipamentos urbanos, públicos ou privados, de alcance regional e garantir a conectividade entre as regiões da cidade;
- IV.** Zonas Especiais, onde são intensificados os esforços para a proteção de bens de interesse histórico, cultural ou ambiental, assim como a possibilidade de regularização fundiária e a potencialização da economia, lazer e turismo, exigindo medidas específicas na sua ocupação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Parágrafo único. Para o ordenamento do território urbano serão adotados índices e demais parâmetros urbanísticos para parcelamento e ocupação do solo, os quais respeitam as peculiaridades do Zoneamento Urbano e estão apresentados nos Anexos desta Lei.

Art 54. As Áreas Urbanas apresentam diferentes graus de consolidação e infraestrutura básica, destinando-se à urbanização e concentração de atividades urbanas e populacionais, sendo designadas como:

- I. Área Urbana do Distrito de Arapuá;
- II. Área Urbana do Distrito de Garcias;
- III. Área Urbana da Sede do Município.

CAPÍTULO II

DAS ÁREAS URBANAS NOS DISTRITOS DE ARAPUÁ E GARCIAS

Art 55. As Áreas Urbanas dos Distritos de Arapuá e Garcias, delimitadas nos Anexos II e III desta Lei, correspondem aos territórios onde se concentram as atividades urbanas: moradia, trabalho, circulação e lazer a serem estimuladas para urbanização e ocupação por novos empreendimentos públicos ou privados, cujo ordenamento territorial deve propiciar:

- I. estimular a abertura de atividades econômicas que possam gerar oportunidade de trabalho e geração de renda;
- II. estimular a implantação de novos loteamentos;
- III. ordenar o crescimento da área urbanizada;
- IV. implantar infraestrutura adequada ao adensamento.

CAPÍTULO III

DA ÁREA URBANA DA SEDE

Art 56. A área Urbana da Sede, delimitada no Anexo IV desta Lei, é subdividida em função das Bacias e/ou Sub Bacias Hidrográficas, por meio das quais são definidas as condições para ao uso e ocupação do solo, com vistas ao adensamento, qualificação dos territórios com deficiência de infraestrutura, recuperação ou conservação das áreas frágeis e é composto pelas seguintes Macrozonas:

- I. Zona Urbana do Córrego Onça - ZUCO;
- II. Zona Urbana do Córrego Brasília - ZUCB;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

- III. Zona Urbana do Córrego Japão - ZUCJ;
- IV. Zona Urbana do Rio Sucuriu - ZURS;
- V. Zona Urbana do Rio Paraná - ZURP.

Seção I - Zona Urbana do Córrego Onça - ZUCO

Art 57. A Zona Urbana do Córrego Onça – ZUCO: delimitada a partir da Bacia Hidrográfica do Córrego Onça apresenta maior grau de ocupação e urbanização com melhor cobertura de infraestrutura, porém necessita de atenção devido aos corpos d'água que possui, pois necessitam de conservação e recuperação, cujo ordenamento territorial deve propiciar:

- I. estimular o médio adensamento construtivo compatível com a infraestrutura instalada, possibilitando a verticalização por meio da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC;
- II. qualificar os espaços públicos existentes;
- III. diversificar as atividades econômicas de baixo impacto nos bairros;
- IV. promover o uso e ocupação dos lotes ociosos nos locais servidos de infraestrutura urbana por meio da aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade: Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios – PEUC; Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo; Pagamento com Título da Dívida Pública; e Direito de Preempção;
- V. possibilitar a aplicação da Contribuição de Melhorias para apropriação da valorização do imóvel em função da infraestrutura implantada;
- VI. proteger os bens de interesse para a preservação histórico, cultural e natural por meio da aplicação da Transferência do Direito de Construir – TDC;
- VII. adotar medidas para conservação e recuperação do Córrego Onça e demais corpos d'água;
- VIII. promover a ocupação adequada no entorno das três Lagoas, incluindo sistema de drenagem e medidas não estruturantes para retenção/infiltração das águas pluviais como medidas mitigadoras pela redução da permeabilidade do solo;
- IX. diversificar o padrão dos lotes nos novos loteamentos, de forma a reduzir a periferização da população com menor renda.
- X. instituir as Zonas Especiais de Interesse Social nas ocupações informais e nas localidades com moradias precárias identificadas na etapa da Leitura do Território;
- XI. estimular o uso diversificado nas edificações por meio da Fachada Ativa;
- XII. adotar critério de adensamento populacional proporcionalmente à infraestrutura implantada na região.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Seção II - Zona Urbana do Córrego Brasília: ZUCB

Art 58. A Zona Urbana do Córrego Brasília - ZUCB: delimitada a partir da Bacia Hidrográfica do Córrego Brasília, apresenta pouca fragilidade ambiental, porém necessita ampliar a cobertura de infraestrutura, assim como conservar e recuperar os corpos d'água, cujo ordenamento territorial deve propiciar:

- I. estimular o médio adensamento construtivo planejado à medida que sejam realizados investimentos para complementação de infraestrutura básica e serviços públicos;
- II. qualificar os espaços públicos existentes;
- III. diversificar as atividades econômicas de baixo impacto nos bairros;
- IV. estimular o adensamento das áreas servidas de infraestrutura e serviços públicos por meio da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC;
- V. promover o uso e ocupação dos lotes ociosos nos locais servidos de infraestrutura urbana por meio da aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade: Parcelamento, Edificação e Urbanização Compulsórios – PEUC; Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo; Pagamento com Título da Dívida Pública; e Direito de Preempção;
- VI. possibilitar a aplicação da Contribuição de Melhorias para apropriação da valorização do imóvel em função da infraestrutura implantada;
- VII. proteger os bens de interesse para a preservação histórico, cultural e natural por meio da aplicação da Transferência do Direito de Construir – TDC;
- VIII. adotar medidas para conservação e recuperação do Córrego Brasília e demais corpos d'água;
- IX. diversificar o padrão dos lotes nos novos loteamentos, de forma a reduzir a periferização da população com menor renda.

Seção III - Zona Urbana do Córrego Japão: ZUCJ

Art 59. A Zona Urbana do Córrego Japão – ZUCJ: delimitada a partir da Bacia Hidrográfica do Córrego Japão, caracterizada por processo de urbanização e ocupação intenso, com predomínio de moradias populares térreas uni ou multifamiliar, apresenta fragilidade ambiental em virtude da susceptibilidade à erosão, cujo ordenamento territorial deve estabelecer condicionantes à ocupação, de forma a permitir a recuperação da área até atingir a situação desejável para sua recuperação, por meio das seguintes estratégias:

- I. promover o adensamento construtivo compatível com a infraestrutura básica e serviços públicos disponíveis;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

- II. qualificar os espaços públicos existentes;
- III. diversificar as atividades econômicas de baixo impacto nos bairros;
- IV. possibilitar a aplicação da Contribuição de Melhorias para apropriação da valorização do imóvel em função da infraestrutura implantada;
- V. estimular o adensamento construtivo qualificado das áreas servidas de infraestrutura e serviços públicos por meio da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC;
- VI. proteger os bens de interesse para a preservação histórico, cultural e natural por meio da aplicação da Transferência do Direito de Construir – TDC;
- VII. instituir as Zonas Especiais de Interesse Social nas ocupações informais e nas localidades com moradias precárias;

Seção IV - Zona Urbana do Rio Sucuriu: ZURS

Art 60. A Zona Urbana do Rio Sucuriu – ZURS: delimitada a partir da Bacia Hidrográfica do Rio Sucuriu, onde parte desse território apresenta boas condições de ocupação e de expansão de atividades urbanas de menor adensamento, porém na porção mais próxima às margens do Rio Sucuriu identifica-se como área com fragilidade ambiental pela presença do Bioma Mata Atlântica e Áreas de Proteção Permanente, cuja condição de ocupação induz à conservação, mediante o estabelecimento de restrições de ocupação do solo, por meio das seguintes estratégias:

- I. qualificar os espaços públicos existentes e diversificar as atividades econômicas de baixo impacto;
- II. adotar critério de adensamento populacional proporcionalmente à infraestrutura implantada na região.
- III. permitir o adensamento qualificado nas áreas servidas de infraestrutura e serviços públicos por meio da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- IV. possibilitar a aplicação da Contribuição de Melhorias para apropriação da valorização do imóvel em função da infraestrutura implantada;
- V. diversificar o padrão dos lotes nos novos loteamentos, de forma a reduzir a periferização da população com menor renda.
- VI. proteger os bens de interesse para a preservação histórico, cultural e natural, inclusive por meio de tombamento ou Transferência do Direito de Construir, se for o caso.
- VII. proteger os recursos naturais e a biodiversidade em virtude da presença do Rio Sucuriú, por meio de critérios mais restritivos de parcelamento e de uso e ocupação do solo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Seção V - Zona Urbana do Rio Paraná: ZURP

Art 61. A Zona Urbana do Rio Paraná – ZURP: delimitada a partir da Bacia Hidrográfica do Rio Paraná, apresenta menor nível de interferência socioeconômica, ocupação incipiente, devido sua especificidade por integrar o Bioma Mata Atlântica, estar inserida na Área de Risco de Inundação da Barragem da Usina Hidroelétrica de Jupia, presença de Áreas de Preservação Permanente às margens do Rio Paraná e fragmentos de vegetação nativa da Área de Proteção Ambiental Jupia deve ser conservada e dispor de maiores restrições à ocupação, de forma a conservar as características atuais, por meio das seguintes estratégias:

- I.** Proteger os bens de interesse para a preservação histórico, cultural e natural, inclusive por meio de tombamento ou Transferência do Direito de Construir, se for o caso;
- II.** Promover a ocupação equilibrada, considerando as fragilidades ambientais do território, por meio de atividades de baixo impacto e menor adensamento que resguarde e valorize o patrimônio ambiental e natural do Município;
- III.** Garantir a máxima preservação e conservação dos ecossistemas naturais, especialmente no Bioma Mata Atlântica;
- IV.** Monitorar as atividades de mineração;
- V.** Respeitar a Área de Risco de Inundação da Barragem de Jupia;
- VI.** Cumprir o Plano de Ação de Emergência – PAE da Usina Hidrelétrica de Jupia, em conjunto com a Defesa Civil.
- VII.** Possibilitar que as áreas adensáveis sejam ocupadas por habitação e atividades econômicas empresariais e/ou industriais de baixo impacto.

CAPÍTULO IV

D DAS CENTRALIDADES URBANAS, VIAS ESTRUTURANTES E CORREDORES MULTIUSO

Art 62. As Centralidades Urbanas - CEU, delimitadas nos Anexos desta Lei, têm como finalidade promover a multifuncionalidade e reduzir custos de deslocamento, observando as seguintes estratégias:

- I.** ordenar o adensamento construtivo e populacional compatível com a com a infraestrutura instalada;
- II.** ampliar e qualificar os equipamentos públicos, áreas verdes e de lazer;
- III.** estimular a implantação e diversificação de atividades econômicas de abrangência regional;
- IV.** incentivar usos diversificados e mistos por meio da Fachada Ativa;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

- V. aplicar os instrumentos do Estatuto da Cidade para ocupação de lotes ociosos;
- VI. aplicar a Contribuição de Melhorias para apropriação da valorização do imóvel em função da infraestrutura implantada;
- VII. estimular o adensamento das áreas servidas de infraestrutura e serviços públicos por meio da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art 63. O Sistema de Vias Estruturantes, delimitado no Anexo VI desta Lei, é formado pelo conjunto de vias de longa extensão em traçado contínuo, viabilizando a interconexão das Centralidades Urbanas, a orientação e segurança na circulação de pedestres, ciclistas e veículos, gerando espaços públicos de qualidade que estimulem a interação e usos coletivos pela população, sendo a peça fundamental para a materialização da cidade compacta e de bairros de uso misto, por meio da garantia da sua continuidade.

§1º. O Sistema de Vias Estruturantes é a base para o estabelecimento da hierarquização do sistema viário, cujas vias devem ser classificadas conforme os seguintes critérios:

- I. Via de Trânsito Rápido: corresponde ao novo anel rodoviário projetado para desviar o fluxo viário de passagem da área urbana da Sede do Município, além de alguns trechos não urbanos das rodovias BR-158 e BR-262;
- II. Arterial Primária: corresponde às vias de atravessamento do município, de alta capacidade de tráfego e diversidade modal, possibilitam o fluxo entre Três Lagoas e demais municípios do Estado e, dentre essas, os trechos urbanos das rodovias BR-158 e BR-262;
- III. Arterial Secundária: corresponde às vias de atravessamento de média capacidade que conectam as principais regiões da área urbana do município com o centro e com as rodovias BR-158 e 262 em seus trechos urbanos;
- IV. Coletora Primária: corresponde às vias de média capacidade que fazem a ligação entre as vias locais dos bairros e as vias arteriais secundárias, interligando os bairros e promovendo a continuidade à malha viária;
- V. Coletora Secundária: corresponde às vias de baixa capacidade, mas que possuem relevância para a conexão entre as vias locais dos bairros e as vias arteriais secundárias;
- VI. Local: corresponde às vias destinadas apenas ao acesso local ou a áreas restritas caracterizadas por baixa velocidade e por interseções em nível não semaforizadas;

§2º. O prolongamento das vias estruturantes, da hierarquia viária, do sistema cicloviário e respectivos perfis deverão ser respeitados em todo processo de ocupação e parcelamento do solo, inclusive na Macrozona de Expansão Urbana.

Art 64. Os perfis viários mínimos das vias, segundo sua classificação devem atender:

- I. Vias de Trânsito Rápido possuirão faixa de domínio de 33,0m (trinta e três metros) de largura, com faixa de rolamento de 11,80m (onze metros e oitenta



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

- centímetros), passeios de 2,70 (dois metros e setenta centímetros) e canteiro central de 4,0m (quatro metros). Por serem vias voltadas ao trânsito rápido não comportam faixa de estacionamento e ciclovias ou ciclofaixas;
- II. Vias Arteriais (primárias e secundárias) possuirão faixa de domínio de 40,0m (quarenta metros) de largura, composta por duas faixa de rolamento com 9,50m (nove metros e meio) cada, canteiro central com 9,50m (nove metros e meio), ciclovia com 2,50m (dois metros e meio) (preferencialmente no eixo no canteiro central) e passeios com 4,50m (quatro metros e meio) cada.
 - III. Vias Coletoras Primárias possuirão faixa de domínio de 33,50 (trinta e três metros e meio) de largura, composta por duas faixa de rolamento com 9,50m (nove metros e meio) cada, canteiro central com 6,0m (seis metros), ciclovia com 2,50m (dois metros e meio) (preferencialmente no eixo no canteiro central) e passeios com 3,0m (três metros) cada.
 - IV. Vias Coletoras Secundárias possuirão faixa de domínio de 18,0 (dezoito metros) de largura, composta por faixa de rolamento com 9,50m (nove metros e meio), ciclovia com 2,50m (dois metros e meio), e passeios com 3,0m (três metros) cada.
 - V. Vias Locais possuirão faixa de domínio de 14,0 (quatorze metros) de largura, composta por faixa de rolamento com 9,0m (nove metros) e passeios com 2,50m (dois metros e meio) cada.

Art 65. Dentre as Vias Estruturantes, ficam criados os Corredores Multiuso - CM, com o objetivo de incentivar a diversidade de uso e/ou adensamento construtivo em vias com perfil viário adequado e infraestrutura compatível.

Art 66. Os Corredores Multiuso – CM são faixas de ocupação localizadas ao longo de vias com capacidade viária e infraestrutura urbana compatíveis, nas quais se admite e se incentiva a coexistência de diferentes usos e/ou adensamento construtivo, nos imóveis com frente para o corredor, visando à otimização da infraestrutura instalada, à promoção da diversidade funcional e à dinamização das atividades urbanas.

§1º. O Corredor Multiuso 1 não se presta ao adensamento construtivo, mas à instalação de comércio e serviços de maior porte, que demandem acesso de veículos pesados, sendo que se aplica os mesmos índices urbanísticos de parcelamento e ocupação da zona onde se situe o imóvel.

§2º. O corredor Multiuso 2, objetiva além da diversidade de usos, o adensamento construtivo, como forma de incentivo ao uso diversificado com coexistência de moradia, trabalho e equipamentos públicos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

CAPÍTULO V

DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE

Seção I - Das Zonas Especiais de Interesse Ambiental – ZEIA

Art 67. As Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIAs, delimitadas nos Anexos desta Lei, são porções do território situadas no perímetro urbano ou na Macrozona de Expansão Urbana, de propriedade pública ou privada, relevantes ambientalmente por possuírem vegetação e/ou massa arbórea nativa remanescente de seus biomas, recursos hídricos, paisagens naturais notáveis, diversidade de fauna e flora e/ou fragilidade ambiental e devem ser objeto de medidas especiais de conservação, preservação e recuperação e estão divididas em:

- I.** Zona Especial de Interesse Ambiental 1 - ZEIA 1: Corresponde às APP – Áreas de Proteção Permanente, composta faixa de 50,0 m cinquenta metros) no entorno de áreas úmidas, corpos d'água, nascentes, lagoas, lagos e reservatórios, exceto nas margens dos reservatórios de Usinas Hidrelétricas, onde se observa a legislação federal, em especial a Lei nº 12.651/2012, respeitadas as áreas consolidadas estabelecida em lei federal;
- II.** Zona Especial de Interesse Ambiental 2 - ZEIA 2: corresponde aos remanescentes de vegetação significativa do Bioma Mata Atlântica ou do Cerrado com o objetivo de estimular a permanência dessa vegetação natural em caso de urbanização por meio da locação obrigatória das áreas verdes no maciço vegetal.

Seção II - Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

Art 68. As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS delimitadas nos Anexos desta Lei, são porções do território de propriedade pública ou privada definidas pelas localidades com assentamentos de população de baixa renda, surgidos espontaneamente até a aprovação desta Lei, indicando a necessidade de regularização fundiária e/ou remanejamento.

Seção III - Das Zonas Especiais de Interesse Cultural – ZEIC

Art 69. As Zonas Especiais de Interesse Cultural - ZEIC, delimitadas nos Anexos desta Lei, são porções do território, públicos ou privados, formados por conjuntos de relevante expressão arquitetônica, histórica, cultural ou paisagística, tombados ou não, cuja manutenção seja



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

necessária à preservação da memória e identidade coletivas do Município ou de estruturas urbanas onde se situam os bens de interesse histórico, cultural e paisagístico, por meio das seguintes estratégias:

- I. adoção de medidas protetivas que estimulem a proteção de bens de interesse cultural;
- II. fixação de medidas protetivas por meio de tombamento, inclusive para a área de entorno;
- III. realização de melhoramentos na infraestrutura instalada no Complexo Ferroviário e espaços de vivência para as comunidades residentes no entorno;
- IV. estímulo à diversidade de uso, especialmente no período noturno, por meio da legislação urbanística;
- V. revitalização e valorização dos monumentos e marcos simbólicos e históricos da cidade;
- VI. utilização da Transferência do Direito de Construir e Direito de Preempção para estimular a proteção dos bens de interesse cultural.

Seção IV - Das Zonas Especiais de Interesse Econômico – ZEIE

Art 70. As Zonas Especiais de Interesse Econômico - ZEIE, delimitadas nos Anexos desta Lei, são porções do território, públicos ou privados, urbano, reservadas exclusivamente para implantação de empreendimentos industriais, empresariais e logísticos, com objetivo de compatibilização locacional das atividades econômicas com os demais usos urbanos, de forma a estimular o desenvolvimento e diversificação da economia, por meio de:

- I. programas públicos municipais de incentivos à industrialização e empreendimentos empresariais e de logística e inovação;
- II. estabelecimento de parâmetros urbanísticos diferenciados de parcelamento do solo que minimizem o impacto com o entorno;
- III. implantação de polo/parque tecnológico e incubadora/aceleradora de empresas, em parceria com instituições de ensino superior;
- IV. flexibilização da legislação urbanística de forma a permitir atividades complementares das empresas.

§1º. As ZEIE estão assim designadas: ZEIE 1, dividida em ZEIE 1 - Norte e ZEIE 1 - Sul;

§2º. As ZEIEs 2 destinam-se a instalação de empresas e indústrias de médio e pequeno porte, compatíveis com os demais usos urbanos;

§3º. Novas Zonas Especiais de Interesse Econômico poderão ser criadas, mediante estudos técnicos, observada a legislação ambiental e o macrozoneamento municipal e serão consideradas como de urbanização específica, conforme estabelecido na Lei Federal nº. 6.766/1979, desde que estejam vinculadas às iniciativas de desenvolvimento econômico por



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

meio da gestão pública municipal.

Seção V - Das Zonas Especiais de Rancho – ZERA

Art 71. As Zonas Especiais de Rancho - ZERA, delimitadas nos Anexos desta Lei, são porções do território localizadas fora da área urbana, enquadrada como Urbanização Específica, conforme a Lei Federal n. 6766/79, localizadas junto às margens dos Rios Paraná e Sucuriu e Ribeirão Campo Triste que devem conservar os fragmentos do Bioma da Mata Atlântica existentes e áreas ambientalmente frágeis, apresentam grande potencial para moradias de lazer e turismo de pesca e devem manter baixo adensamento e taxa de ocupação e alta permeabilidade do solo.

Parágrafo único. Como forma de estimular edificações de hotelaria será concedida a OODC para aumento do Coeficiente de Aproveitamento básico – CAb.

Seção VI - Das Zonas Especiais de Risco – ZERIS

Art 72. As Zonas Especiais de Risco - ZERIS, delimitadas nos Anexos I, IV e V desta Lei, são porções do território que impõe restrições sobre a Macrozona Urbana da Sede e as Macrozonas Jupιά do Rio Paraná e do Rio Verde em caso de Inundação por rompimento da barragem da Usina Hidroelétrica Jupιά, em conformidade com o Plano de Ação de Emergência – PAE, não sendo passível de parcelamentos e considerada não edificável.

Parágrafo único. Em virtude da elaboração do Plano de Contingência da Defesa Civil, poderão ser estabelecidas outras zonas de risco que devem ser incorporadas a presente lei.

Seção VII - Da Zona de Proteção do Aeródromo – ZPA

Art 73. A Zona de Proteção do Aeródromo – ZPA delimitadas no Anexo V desta Lei, são porções do território cujas propriedades são monitoradas quanto ao porte e natureza dos empreendimentos, permanente ou temporário, tendo em vista que podem causar interferência aos vôos, nas proximidades do Aeroporto Regional Plínio Alarcon e poderão ser submetidos a aprovação do Comando da Aeronáutica – COMAER.

Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos nos imóveis localizados na ZPA correspondem àqueles estabelecidos para a respectiva Macrozona, conforme a legislação municipal, porém poderão ser impostas limitações de altura e usos, estabelecidas pelo COMAER, segundo normas específicas de proteção aeroportuária.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Seção VIII – Da Zona Especial de Interesse Turístico - ZEIT

Art 74. A Zona Especial de Interesse Turístico - ZEIT delimitada nos Anexos desta Lei, são porções do território de grande valor cultural e natural, que devem ser preservados e valorizados podendo ser estimulado o desenvolvimento turístico.

Seção IX – Da Zona Especial do Cinturão Verde - ZECV

Art 75. A ZECV destina-se ao desenvolvimento de programas de agricultura familiar, podendo abrigar agroindústrias, que deverão coexistir harmonicamente com a Unidade de Conservação de Uso Sustentável “Área de Proteção Ambiental Jupia - APA Jupia” e com os demais usos existentes no entorno entre eles pequenas indústrias e moradia.

CAPÍTULO VI

DA MACROZONA DE EXPANSÃO URBANA – MZEU

Art 76. A Macrozona de Expansão Urbana – MZEU, delimitada nos Anexos IV e V desta Lei, constitui território destinado à expansão urbana planejada, observando:

- I. compatibilidade com as bacias hidrográficas e o sistema viário estruturante;
- II. preservação de áreas ambientalmente frágeis;
- III. aprovação por lei municipal específica, nos termos do artigo 42-B da Lei Federal nº. 10.257/2001 (Estatuto da Cidade);
- IV. aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Alteração do Uso do Solo.

Parágrafo único. No caso de a MZEU ser transformada em área urbana, será recepcionada a característica da Macrozona limdeira e seus respectivos índices urbanísticos.

TÍTULO VII

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

CAPÍTULO I

DOS INSTRUMENTOS DE REGULAÇÃO URBANÍSTICA OU EDILÍCIA

Art 77. São instrumentos de regulação urbanística e/ou edilícia:

- I. Lei de Parcelamento do Solo Urbano;
- II. Lei de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo;
- III. Diretrizes Urbanísticas;
- IV. Código de Posturas Municipais;
- V. Código de Obras e Edificações;
- VI. Estudo de Impacto de Vizinhança;

Parágrafo único. Todos os instrumentos constantes deste artigo serão regulamentados por Atos do Poder Executivo Municipal, em lei específica, quando for o caso, no prazo de até 12 (doze) meses contados da vigência desta Lei.

Seção I - Da Lei de Parcelamento do Solo Urbano

Art 78. O ordenamento do processo de urbanização realizado por agentes públicos ou privados no território urbano do Município de Três Lagoas se fará por meio das regras na lei de parcelamento do solo urbano, com o objetivo de:

- I. fixar normas para o adequado adensamento populacional da área urbana e contribuir para o desenvolvimento sustentável;
- II. contribuir para a preservação do patrimônio natural na área urbana;
- III. preservar, proteger, recuperar e melhorar a qualidade do ambiente urbano;
- IV. propiciar a continuidade do sistema viário na área urbana, de forma a facilitar a mobilidade e acessibilidade;
- V. otimizar a localização das áreas públicas destinadas aos equipamentos públicos comunitários, parques e áreas verdes;
- VI. incorporar nos novos loteamentos obrigatoriamente, sistemas de tecnologia e mecanismo de retenção/infiltração de água pluvial e sistema de drenagem.

§1º. Ficam estabelecidas as seguintes condicionantes a serem respeitadas na elaboração da lei de parcelamento do solo urbano, que deverão ser cumpridas por todas modalidades de loteamento até a publicação da mesma:

- I. todos loteamentos situados em zona urbana deverão possuir conexão pavimentada com a via oficial pavimentada mais próxima;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

- II. todos os loteamentos situados em zona urbana deverão possuir infraestrutura completa: pavimentação asfáltica, meio fio, guia de sarjeta, rede de água com ligações individuais, rede de esgoto com conexões individuais e destinação à estação de tratamento de esgoto, rede de drenagem, com reservação, conectado com sistema existente ou lançamento final próprio, rede de energia elétrica, iluminação pública, sinalização de trânsito horizontal e vertical;
- III. Realizar a doação de áreas públicas para lazer e equipamentos públicos;
- IV. em loteamento padrão, ao menos 2,0% (dois por cento) dos lotes possuirão dimensões maiores que a medida padrão e serão destinados a implantação de atividades econômicas locais como mercados, padarias, postos de combustível, farmácias, restaurantes, entre outros, preferencialmente voltados para as vias com maior fluxo de veículos;
- V. comprimento máximo da quadra de 220,0 m (duzentos e vinte metros), exceto em loteamentos na Zona Especial de Ranchos – ZERA e nas Zonas Especiais de Interesse Econômico – ZEIE;
- VI. atendimento ao Sistema de Vias Estruturantes e Hierarquia Viária, segundo suas características;
- VII. possuir, ao menos, parte de uma de suas divisas adjacente a um loteamento ou condomínio urbanístico de lotes aprovado, registrado em cartório e que esteja implantado com arruamento, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica e, ao menos duas vias distintas para conexão com a área urbanizada;
- VIII. os loteamentos de interesse social, que são aqueles realizados por iniciativa do poder público municipal, estadual ou federal ou pela iniciativa privada em parceria com este, destinados à população com menor renda cadastrada no Sistema Municipal de Gestão Habitacional, terão condições específicas definidas na lei do parcelamento do solo, sendo que a testada dos lotes e área mínima, poderão ter até 7,0m (sete metros) e 140,0 m² (cento e sessenta metros quadrados).
- IX. Empreendimentos residenciais multifamiliares somente poderão ser implantados em áreas que passaram pelo processo de loteamento, garantindo assim a continuidade do arruamento, mobilidade urbana, infraestrutura e doação de áreas públicas.

§2º. Nos parcelamentos do solo, a área e testada mínima dos lotes são os estabelecidos no Anexo X desta Lei.

Seção II – Da Lei de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo

Art 79. O ordenamento e controle dos empreendimentos e atividades realizados por agentes públicos ou privados no território do Município de Três Lagoas se farão por meio das regras estabelecidas na lei de ordenamento do uso e da ocupação do solo, como objetivo



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

de:

- I. fixar normas para o adequado adensamento populacional da área urbana e contribuir para o desenvolvimento sustentável;
- II. contribuir para a preservação do patrimônio natural e cultural do Município;
- III. preservar, proteger, recuperar e melhorar a qualidade do ambiente urbano e rural;
- IV. assegurar às atividades e aos empreendimentos públicos e privados, condições locacionais adequadas, mediante o aproveitamento da infraestrutura urbana existente;
- V. propiciar a diversificação das atividades econômicas no meio urbano respeitando parâmetros de impacto urbanístico e critérios de qualificação e compatibilidade de usos;
- VI. estabelecer bases sistemáticas de referência e de direito para o exercício do poder de polícia para a Administração Pública Municipal, em consonância com as diretrizes estabelecidas no processo de planejamento municipal.

§1º. Ficam estabelecidas as seguintes condicionantes a serem respeitadas na elaboração da lei de uso e ocupação do solo urbano:

- I. estabelecer regras claras para minimizar conflitos de vizinhança;
- II. considerar a capacidade do sistema viário e da infraestrutura urbana no licenciamento do uso e ocupação do solo;
- III. aplicar os instrumentos urbanísticos previstas nesta Lei para combater a retenção especulativa de imóveis urbanos, a deterioração de áreas urbanizadas e a poluição ambiental;
- IV. proibir o uso e ocupação de áreas que coloque a população em riscos de desastres naturais ou induzidos por ação humana;
- V. estimular a diversidade de usos e a utilização da fachada ativa;
- VI. adotar o sistema de retenção/infiltração das águas pluviais;

§2º. O Anexo IX desta Lei deve ser incorporado à lei de ordenamento do uso e da ocupação do solo urbano.

Seção III – Das Diretrizes Urbanísticas

Art 80. A Administração Pública Municipal, por meio de documento específico, fornecerá as orientações à luz da legislação vigente sobre o parcelamento do solo, o ordenamento do uso e da ocupação do solo, critérios gerais para a localização de projetos de empreendimentos e licenciamento de atividades geradoras de impacto de vizinhança e, quando couber, indicará as obras e equipamentos urbanos e/ou comunitários necessários à adequação do empreendimento ou atividade urbana ao local.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Parágrafo único. A lei de ordenamento do uso e da ocupação do solo definirá os empreendimentos e atividades que deverão solicitar as diretrizes urbanísticas como etapa precedente à aprovação de projeto e/ou licenciamento do empreendimento ou da atividade.

Seção IV – Do Código de Posturas Municipais

Art 81. O Código de Posturas Municipais dispõe sobre as medidas de Polícia Administrativa, a cargo da Administração Pública Municipal e sua relação com os munícipes, no que se refere ao bem-estar da população; aos costumes, ordem pública; o licenciamento das atividades de natureza urbana, visando disciplinar o exercício dos direitos individuais para o bem-estar coletivo.

Seção V – Do Código de Obras e Edificações

Art 82. O Código de Obras e Edificações estabelece normas para o controle e regramento para a aprovação do projeto, licenciamento, execução e fiscalização das obras e construções em geral no âmbito municipal, adotando como premissas:

- I. observar o impacto urbanístico que a obra, construção, modificação ou demolição pretendida terá no desenvolvimento e planejamento urbano da cidade;
- II. Todas as edificações, independente da categoria de uso, deverão reservar água pluvial para retenção, infiltração ou reuso;
- III. no caso de mais de uma edificação em um unico lote, independente da categoria de uso, cada edificação deverá possuir área mínima exclusiva de 120m² (cento e vinte metros quadrados) e, no caso de acesso exclusivo, deverá possuir fachada mínima de 6,0m (seis metros) quando de frente a vias públicas;
- IV. assegurar às edificações o uso de forma acessível e condizente com a habitabilidade do espaço;
- V. estabelecer a corresponsabilidade entre os profissionais tecnicamente habilitados e os responsáveis legais pelo imóvel no que tange à segurança executiva do projeto, da execução da obra e ao enquadramento urbanístico conforme as leis vigentes no Município;
- VI. observar as peculiaridades do espaço urbano, visando a preservação dos aspectos ambientais, geotécnicos e da paisagem urbana; incentivar medidas voltadas à sustentabilidade ambiental e climática e assegurar as condições de higiene, conforto ambiental e segurança;
- VII. considerar que os avanços sociais e de novas tecnologias de informatização e transparência dos processos possam ser incorporadas às legislações urbanísticas municipais, por meio de instrumentos que não afetem os



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

objetivos e premissas dispostos desta lei.

Seção VI – Do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV

Art 83. O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV é um documento de natureza técnica, que tem como finalidade o controle urbanístico e subsidiar a Administração Pública Municipal para aprovação de projeto, emissão de autorização ou licença para implantação, construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos e atividades públicos ou privados, em área urbana ou rural, que possam colocar em risco a qualidade de vida da população, a ordenação urbanística do solo e o meio ambiente, causar-lhes dano ou exercer impacto sobre eles.

§1º. O EIV, em conformidade com os artigos 36 a 38 da Lei Federal nº. 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), deve contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I. adensamento populacional;
- II. equipamentos urbanos e comunitários;
- III. uso e ocupação do solo;
- IV. valorização imobiliária;
- V. geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI. ventilação e iluminação;
- VII. paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- VIII. geração de resíduos sólidos, nível de ruído e outros tipos de poluição;

§2º. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente da Administração Pública Municipal, por qualquer interessado.

§3º. O EIV deve relacionar as medidas de prevenção, recuperação, mitigação e compensação de impactos a serem adotadas pelo empreendedor, de forma a harmonizar o empreendimento com as condições do local pretendido e seu entorno.

§4º. A lei de parcelamento e lei de ordenamento do uso e da ocupação do solo definirão os empreendimentos e atividades que deverão apresentar EIV como etapa precedente à aprovação de projeto e/ou licenciamento do empreendimento ou da atividade.

Seção VII – Do Licenciamento Urbanístico e Ambiental

Art 84. O licenciamento urbanístico e ambiental é de competência da Administração



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Pública Municipal por meio dos instrumentos de regulação urbanística, edilícia e ambiental que envolve as seguintes funções:

- I. controle urbanístico por meio de aprovação de projetos de edificações e licenciamento de obras e atividades localizadas dentro do Município de Três Lagoas e o seu acompanhamento até a conclusão;
- II. controle de empreendimentos e atividades potencialmente poluidoras e que possam causar a degradação ambiental;
- III. avaliar os impactos ambientais gerados por atividades e/ou empreendimentos potencialmente poluidores ou que possam causar degradação ambiental, o qual deverá apresentar medidas preventivas, mitigadoras e de controle ambiental para garantir o uso sustentável dos recursos naturais e evitar prejuízos ao meio ambiente;
- IV. fiscalização e medidas administrativas para penalização, em caso de descumprimento das respectivas legislações.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DE INTERVENÇÃO URBANA

Seção I – Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios – PEUC

Art 85. A implementação do parcelamento, edificação e utilização compulsórios do solo urbano objetiva:

- I. otimizar a ocupação de regiões da cidade dotadas de infraestrutura e equipamentos urbanos, inibindo a expansão urbana na direção de áreas não servidas de infraestrutura, bem como nas áreas ambientalmente frágeis;
- II. aumentar a oferta de lotes urbanizados, nas regiões já consolidadas da malha urbana de Três Lagoas;
- III. combater o processo de periferação ou de expansão desnecessária e desordenada da malha urbana;
- IV. combater a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização.

Art 86. É facultado ao Poder Executivo Municipal exigir do proprietário do imóvel urbano não parcelado, subutilizado, não edificado ou não utilizado e que não cumpra a função social, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, nos termos das disposições contidas nos Artigos 5º e 6º, da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), quando localizados na Área Urbana da Sede do Município, dotada de infraestrutura compatível.

§1º. Para fins desta Lei considera-se:



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

- I. imóvel não edificado e não utilizado – lote, no perímetro urbano da sede, com área igual ou superior a 200,00 m² (duzentos metros quadrados) com Coeficiente de Aproveitamento – CA utilizado igual a 0 (zero), não esteja desempenhando atividade econômica regularmente e que não seja o único imóvel do proprietário;
- II. imóvel subutilizado – lote, no perímetro urbano da sede, com área maior ou igual a 200,00 m² (duzentos metros quadrados), cuja área edificada corresponda ao Coeficiente de Aproveitamento menor que CA mínimo estabelecido nesta Lei e que não seja o único imóvel do proprietário;
- III. imóvel não parcelado - gleba acima de 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados) inserida na área urbanizada, passível de serem divididas em lotes.

§2º. Ficam excluídos da obrigação estabelecida no *caput* deste artigo, os imóveis:

- I. que exercem função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;
- II. de interesse para a preservação do patrimônio histórico, cultural, natural e/ou ambiental e que estejam efetivamente cumprindo com a sua finalidade.
- III. lotes oriundos de loteamentos aprovados e implantados em até 5 (cinco) anos, contado de sua aprovação;

§3º. Considera infraestrutura compatível - rede de abastecimento de água; rede de coleta de esgoto; sistema de alimentação e distribuição de energia elétrica e iluminação pública; pavimentação asfáltica, guia e sarjeta.

Art 87. A descrição dos imóveis que estarão sujeitos à aplicação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios será determinada em lei específica, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação, que não poderão ser inferiores a:

- I. 1 (um) ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto na Prefeitura;
- II. 2 (dois) anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§1º. Somente poderão apresentar pedidos de aprovação de projeto até 2 (duas) vezes para o mesmo lote, cujo prazo máximo para a execução da construção será de 5 (cinco) anos.

§2º. Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto seja aprovado na íntegra juntamente com o cronograma de execução, compreenda o projeto como um todo.

§3º. A notificação far-se-á:

- I. por funcionário do órgão competente do Executivo Municipal ao proprietário do imóvel ou, no caso de pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;
- II. por edital quando frustrada, por 3 (três) vezes, a tentativa de notificação na



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

forma prevista pela alínea anterior.

§4º. Fica facultado aos proprietários dos imóveis sujeitos à aplicação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios propor ao Poder Executivo Municipal, o estabelecimento do consórcio imobiliário, conforme disposições do Artigo 46 da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

Seção II – do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo

Art 88. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do artigo 82 desta Lei, o Poder Executivo Municipal procederá, conforme determinado na Lei n. 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), a aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos.

§1º. O valor da alíquota a ser aplicada a cada ano não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§2º. Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em 5 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista nesta Lei Complementar.

§3º. É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo conforme § 3º, do artigo 7º, da Lei Federal n. 10.257/ 2001 (Estatuto da Cidade).

Seção III – Da Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública

Art 89. Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, nas seguintes condições:

- I. o pagamento da desapropriação será realizado mediante título da dívida pública, com prazo de resgate de até 10 (dez) anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.
- II. o valor real da indenização corresponde ao valor venal, estabelecido na planta genérica de valores (PGV), na data da primeira notificação, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação.
- III. não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.
- IV. as prestações anuais de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

V. o Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§1º. O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Executivo Municipal ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§2º. Ficam mantidas para o adquirente de imóvel as mesmas obrigações de parcelamento, edificação e utilização compulsórias.

§3º. O Município providenciará o registro da notificação na matrícula dos imóveis.

Seção IV – Do Direito de Superfície

Art 90. É facultado ao proprietário de imóvel urbano, conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado, mediante escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

§1º. O direito de superfície é o direito real de construir, assentar qualquer obra ou plantar em solo de outrem e tem por objetivo a regularização fundiária e o ordenamento e direcionamento da urbanização de modo adequado às diretrizes desta Lei.

§2º. O direito de superfície poderá ser exercido em todo o território municipal.

Art 91. O Poder Executivo Municipal poderá exercer o direito de superfície nos seguintes casos:

- I. em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários;
- II. nas áreas particulares, em caráter transitório, para remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda pelo tempo que durarem as obras de urbanização;

Parágrafo único. O proprietário de terreno poderá conceder à Administração Direta ou Indireta do Município o direito de superfície, nos termos da legislação em vigor, objetivando a implementação de diretrizes constantes desta Lei.

Art 92. O Poder Executivo Municipal poderá conceder, onerosamente, o direito de superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo, nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio, para exploração de atividades econômicas ou concessionárias de serviços públicos, mediante contratos especificamente fixados para tanto.

Art 93. Extingue-se o Direito de Superfície:



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

- I. findo o prazo estabelecido no contrato;
- II. pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

§1º. Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benefícios introduzidos no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

§2º. A extinção do Direito de Superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

Seção V – Do Direito de Preempção

Art 94. O Direito de Preempção – DP, previsto nos artigos 25 e 26 da Lei Federal nº. 10.257/2001 - (Estatuto da Cidade), confere ao Poder Executivo Municipal a preferência para aquisição do imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, no caso deste necessitar áreas para realização de programas e projetos municipais, quais sejam:

- I. regularização fundiária;
- II. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III. constituição de reserva fundiária;
- IV. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V. implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários;
- VI. criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII. criação de unidades de conservação ou proteção de áreas de interesse ambiental;
- VIII. proteção de áreas de interesse histórico, cultural, turístico ou paisagístico;
- IX. garantia do prosseguimento do sistema viário.

§1º. Lei de iniciativa do Poder Executivo Municipal delimitará as áreas onde incidirão o DP sempre que houver necessidade de o Município utilizar para a consecução dos objetivos da política urbana para as finalidades previstas neste artigo.

§2º. O Poder Executivo Municipal deverá notificar o proprietário do imóvel, localizado em área delimitada para o exercício do direito de preempção, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a partir da homologação da lei que o delimitou.

§3º. Os imóveis colocados à venda nas áreas de incidência do DP deverão ser necessariamente oferecidos ao Município que terá a preferência para aquisição pelo prazo de 5 (cinco) anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência e independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Seção VI – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso – OODC e OOAUS

Art 95. A Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, prevista nos artigos 28 a 31 da Lei Federal nº. 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), a ser aplicada na área urbana da Sede do Município de Três Lagoas, consiste na autorização concedida ao proprietário de imóvel urbano, para que, mediante o pagamento de contrapartida financeira ao Poder Executivo Municipal, possa construir e/ou regularizar acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico – CAB, até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo para a zona, conforme o Anexo VIII desta Lei, mediante as seguintes condições:

I. o valor da contrapartida financeira será calculado a partir da fórmula:

$$Cf = A \times V \times Fa \times Fp, \text{ onde:}$$

Cf – Contrapartida financeira exigida em reais decorrente da OODC;

A – Área adicional a ser adquirida;

V – Valor do m² de lote conforme Planta Genérica de Valor, para fins de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU;

Fa – Fator de Adensamento, conforme a Tabela 1 – Anexo VIII desta Lei.

Fp – Fator por Porte e Uso, conforme a Tabela 2 – Anexo VIII desta Lei.

II. o recurso advindo OODC será depositado no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU e deverá ser utilizado para:

- a.** regularização fundiária;
- b.** execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- c.** constituição de reserva fundiária;
- d.** implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários;
- e.** criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- f.** criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- g.** proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;
- h.** garantia do prosseguimento do sistema viário;
- i.** Execução de programas e ações voltadas ao aumento da resiliência climática.

§1º. O Coeficiente de Aproveitamento adicional tem a finalidade de equilibrar a ocupação do solo urbano, otimizar a utilização da infraestrutura urbana existente e proteger o meio ambiente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

§2º. O Coeficiente de Aproveitamento adicional é bem jurídico dominial, de titularidade da coletividade e administrado pelo Executivo Municipal, com funções urbanísticas e socioambientais.

§3º. Lei municipal específica estabelecerá, no mínimo:

- I. os casos passíveis de isenção do pagamento da contrapartida, se for o caso;
- II. os procedimentos administrativos necessários;
- III. a forma de pagamento da contrapartida que deverá ser concluída antes do recebimento do documento de conclusão da obra, expedido pelo Poder Executivo Municipal.

Art 96. A Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo – OOAUS, prevista nos artigos 29 a 31 da Lei Federal nº. 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), a ser aplicada na área de expansão urbana da Sede do Município de Três Lagoas, consiste na autorização para transformar parte da área de expansão urbana em área urbana, mediante o pagamento de contrapartida financeira ao Poder Executivo Municipal, nas seguintes condições:

- I. mediante lei específica, a autorização de transformação da macrozona de expansão urbana em área urbana para a respectiva gleba deverá apresentar a fórmula do cálculo e do pagamento da contrapartida financeira a ser realizada;
- II. a lei específica será precedida da apresentação do Estudo de Impacto na Vizinhança – EIV para identificar os efeitos decorrentes da transformação da área de expansão urbana em área urbana e seu impacto sobre a infraestrutura, prestação dos serviços públicos e demais aspectos a serem analisados no EIV e respectivas medidas mitigadoras a serem executadas pelo empreendedor, além do pagamento da contrapartida pela OOAUS, que será calculada, com base na fórmula a seguir:

$$Cf = ((At \times VTu) \times (P/100)) \times Fn, \text{ onde:}$$

Cf – Contrapartida financeira exigida em reais decorrente da OOAUS;

At – Área total da gleba em metros quadrados;

VTu – Valor do metro quadrado de glebas, obtido por avaliação imobiliária realizada pela Administração Municipal, calculada pela média de 3 (três) imóveis com características semelhantes localizadas em área urbana nas proximidades;

P – Percentual da área que se encontra em Zona de Expansão Urbana;

Fn – Fator que leva em conta a natureza do loteamento, sendo:

Loteamento aberto de qualquer natureza: $F_n = 0,50$;

Loteamento fechado de qualquer natureza: $F_n = 0,35$;

- III. A lei de autorização para transformar parte da área de expansão urbana em área urbana deve observar as diretrizes constantes do artigo 42-B da Lei Federal nº. 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), quais sejam:



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

- a. demarcação do novo perímetro urbano;
- b. delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial, em função de ameaça de desastres naturais;
- c. definição de diretrizes específicas e de áreas, que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas urbanas e sociais;
- d. definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda;
- e. previsão de áreas para habitação de interesse social, por meio da demarcação de Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS e de outros instrumentos da política urbana, quando o uso habitacional for permitido;
- f. definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural;
- g. definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios, decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária, resultante da ação do poder público.
- h. condição de contiguidade ao perímetro e estar contíguo a um loteamento aprovado, implantado e consolidado com ao menos 50% de ocupação do total dos lotes.

§1º. As medidas mitigadoras exigidas pelo Poder Executivo Municipal deverão ser realizadas durante a execução das obras do parcelamento do solo e concluídas antes da finalização do loteamento.

§2º. O recurso advindo de OOAUS será depositado no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU e deverá ser utilizado para:

- a. regularização fundiária;
- b. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- c. constituição de reserva fundiária;
- d. implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários;
- e. criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- f. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- g. proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;
- h. garantia do prosseguimento do sistema viário.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Seção VII – Da Transferência do Direito de Construir – TDC

Art 97. Transferência do Direito de Construir – TDC, prevista no artigo 35 da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), faculta ao Poder Executivo Municipal, autorizar o proprietário de imóvel urbano a exercer em outro local ou vender, o potencial construtivo básico, previsto no Plano Diretor não utilizado, no caso de imóveis necessários para fins de:

- I. implantação de equipamentos urbanos ou comunitários;
- II. impedimento de utilizar plenamente o potencial construtivo definido no Plano Diretor, por imitações urbanísticas relativas à proteção e preservação do patrimônio histórico, cultural, natural e/ou ambiental, inclusive tombamento de imóvel e seu entorno, definido em lei;
- III. indenização, mediante acordo com o proprietário, nas desapropriações destinadas a melhoramentos viários, equipamentos públicos, estoque de terra para habitação de interesse social, regularização fundiária e programas de recuperação de bens de interesse socioambiental;
- IV. regularização fundiária e programas habitacionais de interesse social;

Parágrafo único. Entende-se por potencial construtivo a quantidade de área de construção permitida em função da área do terreno, representado pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico estabelecido pelo Plano Diretor para a respectiva localidade.

Art 98. O potencial construtivo não utilizável do imóvel poderá ser transferido parcial ou totalmente por meio da TDC, respeitadas as seguintes condições:

- I. o potencial construtivo a ser transferido deve respeitar o Coeficiente de Aproveitamento Máximo do imóvel receptor;
- II. para a TDC será respeitada a equivalência financeira entre o imóvel que cede e o que recebe este potencial, calculado a partir da seguinte fórmula:

$$Act = 10 \times Ac \times (Vc \div Vr),$$

onde: Act – Área a Construir Transferível
(em m²);

Ac – Área computável do imóvel cedente (diferença entre a área passível de ser edificada no imóvel (com base no Coeficiente de Aproveitamento Básico) e a área já edificada nele);

Vc = Valor do m² (metro quadrado) do imóvel cedente, conforme Planta Genérica de Valor para fins de IPTU, estabelecida para o ano que ocorrer a transação;

Vr = Valor do m² do imóvel receptor, conforme Planta Genérica de Valor para fins de IPTU, estabelecida para o ano que ocorrer a transação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

- III. o Poder Executivo Municipal expedirá um Certificado de Transferência do Direito de Construir – CTDC;

Parágrafo único. A TDC será regulamentada por lei municipal específica.

Seção VIII – Das Operações Urbanas Consorciadas

Art 99. A Operação Urbana Consorciada – OUC, prevista nos artigos 32 a 34 da Lei Federal n. 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), caracteriza-se por um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Executivo Municipal com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores, com a finalidade de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental em áreas consideradas estratégicas para o desenvolvimento urbano, tendo por finalidade:

- I. ampliar a oferta de áreas públicas de lazer e equipamentos urbanos e comunitários;
- II. implantar programas de habitação de interesse social;
- III. promover a regularização fundiária;
- IV. preservar as áreas de proteção cultural, proteção ambiental e de valor paisagístico;
- V. promover processos de requalificação urbana;
- VI. auxiliar na consolidação das centralidades urbanas;
- VII. qualificar as áreas verdes.
- VIII. melhorar a acessibilidade e mobilidade urbana;

Art 100. A OUC deverá ser aprovada por lei específica que deverá conter no mínimo:

- I. definição da área a ser atingida;
- II. programa básico de ocupação da área, contemplando dentre outros:
 - a. solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de absorver, qualificar os espaços ou remover ocupações irregulares;
 - b. garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental;
- III. programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IV. finalidades da operação;
- V. Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e, quando necessário Estudo de Impacto Ambiental – EIA;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

- VI. instrumentos urbanísticos previstos na operação;
- VII. contrapartidas a serem exigidas dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos seguintes benefícios:
 - a. modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;
 - b. regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente;
- VIII. estoque de potencial construtivo adicional;
- IX. forma de controle da operação, com a participação da sociedade civil;
- X. conta ou fundo específico, vinculado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos;
- XI. natureza dos incentivos a ser concedido aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais e que comprovem a utilização de tecnologias nas edificações que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais;
- XII. cronograma físico-financeiro, com demonstrativo das expectativas de receitas e despesas;

§1º. Os recursos obtidos pelo Poder Executivo Municipal na forma do inciso VII deste artigo serão aplicados exclusivamente na área da OUC, por meio do programa básico de ocupação da área previsto no inciso II deste artigo.

§2º. Ficará assegurada a participação popular em consultas públicas junto às comunidades, direta ou indiretamente, atingidas pela OUC.

Seção IX – Do Consórcio Imobiliário

Art 101. O Poder Público Municipal poderá facultar ao proprietário da área atingida pela obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano ou de núcleos urbanos informais para fins de regularização fundiária, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel, conforme estipula o artigo 46, da Lei Federal n. 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

§1º. Como forma de viabilização do consórcio imobiliário, expresso por meio de planos de urbanização ou edificação, o proprietário poderá transferir ao Poder Executivo Municipal o seu imóvel, recebendo como pagamento, após a realização das obras, percentual de unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas, ficando as demais unidades incorporadas ao patrimônio público, conforme redação dada pela Lei Federal n. 13.465/2017.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

§2º. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, corresponde ao venal, estabelecido na Planta Genérica de Valores oficial, adotada pela Prefeitura antes da execução das obras, conforme redação dada pela Lei Federal n. 13.465/2017.

§3º. A instauração do consórcio imobiliário por proprietários que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou por seus sucessores, não os eximirá das responsabilidades administrativa, civil ou criminal, conforme determina a Lei Federal n. 13.465/2017.

§4º. O Poder Executivo Municipal poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber por transferência nos termos deste artigo, direta ou indiretamente, mediante concessão urbanística ou outra forma de contratação.

Art 102. O instrumento do consórcio imobiliário objetiva:

- I. realizar as obras infraestrutura exigidas para os loteamentos de interesse social, conforme a lei de parcelamento do solo, tais como: abertura de vias públicas, pavimentação, instalação de sistemas de saneamento básico e iluminação pública;
- II. realizar as edificações, quando for o caso.

Parágrafo único. Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados por termo de responsabilidade e participação, pactuado entre o proprietário urbano e a Municipalidade, visando garantir a execução das obras do empreendimento e as edificações, quando for o caso.

Seção X – Da Concessão de Direito Real de Uso

Art 103. A concessão do direito real de uso é o direito real resolúvel aplicável a terrenos públicos, de caráter gratuito ou oneroso, para fins de urbanização, edificação, cultivo da terra ou outra utilização de interesse social.

Parágrafo único. A Concessão do Direito Real de Uso rege-se pela legislação que lhe é própria, observado o disposto nesta Lei e, em especial, as disposições do Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, ou de legislação federal que venha a substituí-la.

Seção XI – Do Tombamento

Art 104. São passíveis de tombamento os bens móveis e imóveis, particulares ou públicos, existentes no Município de Três Lagoas, identificados como patrimônio histórico, artístico, arqueológico, etnográfico, bibliográfico e/ou paisagístico, cuja proteção é de



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

interesse público municipal por sua vinculação a fatos memoráveis da história desta Cidade.

§1º. Sob a coordenação do órgão responsável pela política cultural do município, equipe multidisciplinar integrada por técnicos do planejamento urbano, meio ambiente, educação e outras instituições, se for o caso, deverá participar do processo administrativo para a definição das medidas protetivas a serem estabelecidas em lei.

§2º. Os bens, a que se refere o caput deste artigo, passarão a integrar o patrimônio histórico, paisagístico e cultural de Três Lagoas, após concluído o processo administrativo pelo órgão responsável pela política cultural do município, definindo o nível de proteção do respectivo bem e seu entorno e inscrição no respectivo Livro de Tombo da Municipalidade, conforme lei municipal específica.

Seção XII – Da Contribuição de Melhorias

Art 105. O Poder Executivo Municipal poderá instituir a contribuição de melhoria como um tributo por meio do qual a população beneficiada com uma determinada obra pública participa do rateio das despesas que esta obra acarreta, dividindo com o poder público seu ônus financeiro, em função dos respectivos fatores individuais de valorização, atendidos os requisitos estabelecidos no artigo 82 do Código Tributário Nacional.

Parágrafo único. A contribuição de melhoria deve estar prevista no Código Tributário Municipal.

Seção XIII – Da Fachada Ativa

Art 106. O Instrumento da Fachada Ativa corresponde ao incentivo às edificações de uso misto, onde o pavimento térreo é provido de atividade econômica junto ao alinhamento predial, promovendo usos mais dinâmicos nos passeios públicos, por meio da permeabilidade visual e/ou física, a fim de fortalecer a vida urbana nos espaços públicos e a relação dos pedestres com os lotes lindeiros.

§1º. O instrumento da Fachada Ativa poderá ser aplicado nas Centralidades Urbanas, Corredor Multiuso 2, nas vias hierarquizadas como arteria secundária, coletora primária, coletora secundária, e locais que possuam faixa de rolamento mínima de 12,0m (doze metros).

§2º. Para aplicação da fachada ativa, a edificação deverá atender cumulativamente os requisitos:

- a. Possuir mais de um pavimento;
- b. Possuir uso misto contando com comercial e residencial;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

c. Apenas o pavimento térreo poderá usufruir do instrumento da fachada ativa.

§2º. De frente aos estabelecimentos com Fachada Ativa poderão ser utilizados Decks Urbanos para ampliação do passeio público, realizada por meio da implantação de plataforma sobre a área ocupada pelo leito carroçável da via pública, a ser equipada com bancos, floreiras, mesas e cadeiras, guarda-sóis ou outros elementos de mobiliário, de forma a promover e fortalecer a vitalidade urbana.

§3º. A utilização dos Decks Urbanos no logradouro público será regulamentado por ato do Poder Executivo Municipal.

§4º. Com objetivo de promover usos mais dinâmicos nos passeios públicos, por meio da permeabilidade visual e/ou física, a fim de fortalecer a vida urbana nos espaços públicos e a relação dos pedestres com os lotes lindeiros, edificações comerciais, de serviços e templos religiosos poderão ser isentas de recuo frontal, nas vias hierarquizadas como arteria secundária, coletora primária, coletora secundária, e locais que possuam faixa de rolamento mínima de 12,0m (doze metros)

TÍTULO VIII

DO PROCESSO DE PLANEJAMENTO E GESTÃO MUNICIPAL

CAPÍTULO I

DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO DO DESENVOLVIMENTO URBANO

Art 107. Em cumprimento do inciso III, do artigo 42, da Lei Federal nº. 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), 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, criado pela Lei nº 2.083/2006 estabelecido na estrutura organizacional do Executivo Municipal e integrado por:

- I. por uma Diretoria de Planejamento e Gestão Urbana, vinculada à estrutura administrativa do Poder Executivo Municipal;
- II. Conselho Municipal da Cidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

CAPÍTULO II

DA DIRETORIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA

Art 108. O Poder Executivo Municipal deverá possuir em sua estrutura administrativa a Diretoria de Planejamento e Gestão Urbana, órgão responsável pela implementação da política urbana municipal com a atribuição de:

- I. elaborar, coordenar, executar e avaliar todas as ações referentes à política de desenvolvimento urbano do município de Três Lagoas, especialmente:
 - a. elaborar, discutir, regulamentar, executar as ações decorrentes e revisar o Plano Diretor de Três Lagoas, nos termos do Estatuto da Cidade;
 - b. elaborar, discutir e regulamentar a legislação urbanística do município;
 - c. emitir as diretrizes urbanísticas e parecer acerca dos Estudos de Impacto de Vizinhança para o controle urbanístico de uso e ocupação do solo;
 - d. elaborar estudos, pesquisas e análises para subsidiar o processo de planejamento ordenado município;
 - e. acompanhar e avaliar, em conjunto com os demais órgãos da administração, o desenvolvimento de projetos e programas da municipalidade;
- II. coordenar o processo de participação do Conselho Municipal da Cidade na atualização do plano diretor e leis relacionadas às questões urbanas;
- III. colaborar na gestão do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- IV. estruturar, atualizar e coordenar o Cadastro Territorial Multifinalitário;
- V. coordenar as ações do Comitê de Uso e Ocupação do Solo;

Parágrafo único. A estrutura administrativa, o quadro de pessoal e demais aspectos atinentes ao seu funcionamento serão definidos pelo Executivo Municipal e aprovado por lei específica em até 1 (um) ano após a aprovação desta Lei.

Art 109. Fica recepcionado o Comitê de Uso e Ocupação do Solo, instituído pela Lei n. 2.083/2006, que tem por função:

- I. colaborar com a Diretoria de Planejamento e Gestão Urbana para a regulamentação do Plano Diretor de Três Lagoas e legislação urbanística e seus desdobramentos;
- II. emitir as diretrizes urbanísticas nos parcelamentos do solo, inclusive compatibilização ao Plano Diretor, definição da localização das áreas públicas, continuidade das vias e suas características e demais condicionantes para compatibilização do empreendimento ao local;
- III. emitir parecer e respectivas diretrizes urbanísticas, nos casos estabelecidos na legislação municipal, em especial àqueles que geram impacto de vizinhança,



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

inclusive quanto à definição de medidas mitigadoras ou compensatórias a serem executadas à expensas do empreendedor;

- IV. orientar e exigir medidas para adequação de empreendimentos à continuidade das Vias Estruturantes e da hierarquia do sistema viário;
- V. Aprovação locacional de atividades econômicas de médio e alto risco, conforme legislação específica, que configurem uso do solo podendo interpor exigências a serem atendidas;
- VI. analisar e emitir parecer acerca da viabilidade da implantação de atividades para fins urbanos na área rural estabelecendo, quando for o caso, exigências para a sua adequação ao local;

§ 1º. O Comitê de Uso e Ocupação do Solo será composto por membros titulares e respectivos suplentes, pertencentes ao corpo técnico dos seguintes órgãos e entidades da Administração Municipal:

- I. Secretaria de Governo e Políticas Públicas;
- II. Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Agronegócio;
- III. Secretaria Municipal de Infraestrutura, Transporte e Trânsito;
- IV. Secretaria Municipal de Finanças, Receita e Controle;
- V. Assessoria Jurídica;

§ 2º. A Diretoria de Planejamento e Gestão Urbana será responsável pela coordenação do Comitê de Uso e Ocupação do Solo.

§ 3º. A composição e funcionamento do Comitê de Uso e Ocupação do Solo, bem como a emissão de Guia de Diretrizes Urbanísticas serão regulamentados por ato do Poder Executivo.

CAPÍTULO III

DO FINANCIAMENTO DO DESENVOLVIMENTO URBANO

Art 110. Visando diminuir a dependência de recursos externos e repasses orçamentários, o aumento da eficácia na arrecadação de impostos e taxas referentes à política urbana, do controle urbanístico e o retorno financeiro decorrentes da aplicação dos instrumentos criados no Estatuto da Cidade são fundamentais para a consecução dos objetivos neste Plano Diretor e, para isso são estabelecidas as medidas conforme os artigos 107 a 110 desta Lei.

Art 111. Revisar o Código Tributário Municipal com o objetivo de implementar gestão tributária eficiente com o objetivo de:

- I. garantir justiça fiscal, busca constante da redução da dependência dos



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

repasse constitucionais, possibilitando a prestação de mais serviços por parte do governo local com melhor qualidade;

- II. propiciar a eficácia do aparelho arrecadador com mecanismos de combate a inadimplência e sonegação;
- III. incluir parâmetros e procedimentos para revisão e reajuste da Planta Genérica de Valores – PGV com obrigação de utilizar, entre outros, o Cadastro Territorial Multifinalitário;
- IV. possibilitar a aplicação dos instrumentos de intervenção urbana previstos nesta Lei.

Art 112. Estabelecer critérios para utilização dos recursos advindos da aplicação dos instrumentos de política urbana, previstos no Estatuto da Cidade, de obras de impacto urbanístico e/ou ambiental, visando recuperar a valorização imobiliária para aplicação de tais recursos, priorizando áreas mais precárias e buscando reduzir as desigualdades sócio territoriais e melhorar a qualidade urbana em todo o município;

Art 113. Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU, com a finalidade de apoiar financeiramente as obras, os planos, programas, projetos e ações, bem como estudos e pesquisas voltados para o desenvolvimento urbano do Município, principalmente os relacionados com:

- I. executar obras e ações para implementar esta lei;
- II. elaborar planos, programas, projetos, estudos e pesquisas;
- III. desenvolver programa de capacitação e aperfeiçoamento profissional;
- IV. promoção da mobilidade urbana sustentável;
- V. reabilitação e revitalização urbana;
- VI. apoio e capacitação técnica ao desenvolvimento institucional;
- VII. proteção e recuperação de bens de interesse histórico, cultural, ambiental ou paisagístico;
- VIII. regularização fundiária;
- IX. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- X. constituição de reserva fundiária;
- XI. implantação de equipamentos públicos voltados ao atendimento da população nas diversas políticas públicas;
- XII. implantação de praças, parques e áreas verdes.

Art 114. O FMDU será constituído de receitas orçamentárias e extraorçamentárias, compreendendo:

- I. dotação orçamentária consignada no orçamento anual do município;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

- II. créditos especiais, créditos adicionais, transferências e repasses;
- III. receita decorrente da utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir, Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, Consórcio Imobiliário, Operações Urbanas, instituídos por esta Lei;
- IV. doações e contribuições de pessoa física ou instituição privada, entidade e organismo de cooperação nacional ou internacional;
- V. recursos provenientes de convênios, acordos e contratos celebrados entre a Administração Municipal e entidades, organismos ou empresas nacional ou internacional;
- VI. receitas financeiras mobiliárias, decorrentes dos rendimentos de aplicações no mercado financeiro;
- VII. recursos oriundos de receitas diversas;
- VIII. transferências e repasses de outras instâncias governamentais;
- IX. recursos oriundos de empreendimentos de impacto;
- X. outros recursos que lhe vierem a ser destinados.

§ 1º. O FMDU tem natureza contábil, vinculando-se administrativamente ao órgão responsável pela gestão das políticas institucionais.

§ 2º. Fica instituído o Conselho Gestor do FMDU, de caráter consultivo, composto por membros indicados pelo Poder Executivo Municipal e pelo Conselho Municipal da Cidade.

§3º. As receitas do FMDU devem ser aplicadas, exclusivamente, para as finalidades expressas nesta Lei.

§4º. O Poder Executivo Municipal, mediante Decreto, regulamentará, no que couber, as normas complementares necessárias ao bom funcionamento do FMDU.

CAPÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO E CONTROLE SOCIAL DA GESTÃO MUNICIPAL

Art 115. Em cumprimento ao inciso I, do artigo 43, da Lei Federal nº. 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), o Conselho Municipal da Cidade de Três Lagoas tem como finalidade:

- I. atuar de forma articulada e interativa com o Conselho Nacional das Cidades e com o Conselho Estadual das Cidades, na formulação e implementação de políticas específicas e setoriais na área do desenvolvimento urbano, como planejamento e gestão do uso do solo, habitação, saneamento ambiental, transporte e mobilidade urbana;
- II. mediar os interesses existentes local, constituindo-se em um espaço



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

permanente de discussão, negociação e pactuação, visando garantir a gestão pública participativa para melhorar a qualidade de vida;

- III. fortalecer os atores sociopolíticos autônomos;
- IV. consolidar a gestão democrática, como garantia da implementação das políticas públicas constituídas coletivamente nos canais de participação;
- V. compartilhar as informações e as decisões com a população, relativas à política de desenvolvimento urbano.

§ 1º. A presidência do Conselho Municipal da Cidade de Três Lagoas será exercida pelo titular do órgão responsável pela gestão das políticas institucionais e, e sua ausência pelo diretor da Diretoria de Planejamento e Gestão Urbana.

§ 2º. A composição do Conselho Municipal da Cidade de Três Lagoas obedecerá a proporcionalidade estabelecida para o Conselho Nacional das Cidades – ConCidades, conforme regulamento que também definirá todos os procedimentos necessários ao seu funcionamento.

Art 116. Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos no âmbito do Sistema de Planejamento do Desenvolvimento Urbano do Município:

- I. debates, audiências e consultas públicas;
- II. conferências sobre assuntos de interesse urbano, no município;
- III. iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

Parágrafo único. O regramento geral para utilização das modalidades de gestão democrática será aprovado pelo Executivo Municipal, ouvido o Sistema de Planejamento do Desenvolvimento Urbano do Município de Três Lagoas.

TÍTULO IX

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art 117. Esta Lei deverá ser revisada em caso de remanejamento do Aeroporto Regional Plínio Alarcon da área urbana e, no máximo, em 10 (dez) anos, por meio de processo participativo, inclusive para a alteração de perímetro urbano, sob pena de nulidade dos atos, conforme estabelecido no artigo 42-B, da Lei Federal n. 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), exceto nos casos de alteração de perímetro previstos no parágrafo único do artigo 17 desta Lei.

Art 118. Até a elaboração das leis de parcelamento do solo e de uso e ocupação do solo, o Poder Executivo Municipal, através do Comitê do Uso e Ocupação do Solo, deverá fazer exigências técnicas e administrativas para aprovação de parcelamentos e loteamentos no



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Município de Três Lagoas.

Art 119. Esta Lei entra em vigor 30 (trinta) dias após a sua publicação, ficando revogada a Lei 2.083, de 28 de setembro de 2006, que instituiu o Plano Diretor do Município de Três Lagoas e dá outras providências e suas alterações (Lei nº 2.221/2007, a Lei nº 2.236/2007, a Lei nº 2.302/2008, a Lei nº 2.306/2008, a Lei nº 2.307/2008, a Lei nº 2.426/2010, a Lei nº 2.504/2011, a Lei nº 2.529/2011, a Lei nº 2.566/2011, a Lei nº 2.672/2012, a Lei nº 2.706/2013, a Lei nº 2.741/2013, a Lei nº 3.211/2016, a Lei nº 3.257/2017, a Lei nº 3.412/2018, a Lei nº 3.843/2021 e a Lei nº 3.955/2022), exceto os artigos 32, 68, 73, 75, 85, 88, 89, 90, 91, 92, 98-A, 98-B, 98-C e 98-D que permanecem vigente até a elaboração das leis de parcelamento do solo e de uso e ocupação do solo.

Parágrafo único. O Poder Executivo regulamentará esta Lei, no que couber, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contados de sua publicação.

Art 120. Integram esta Lei os seguintes anexos:

Anexo I – Mapa do Macrozoneamento do Município de Três Lagoas/MS

Anexo II – Mapa do Perímetro Urbano do Distrito de Arapuá

Anexo III – Mapa do Perímetro Urbano do Distrito de Garcias

Anexo IV – Mapa do Macrozoneamento Urbano da Sede

Anexo V – Mapa das Centralidades Urbanas e Zonas Especiais

Anexo VI – Mapa do Sistema de Vias Estruturantes e Hierarquia Viária

Anexo VII – Perfil das Vias, Segundo a Classificação Viária

Anexo VIII – Tabela das Vias Estruturantes

Anexo IX – Fatores Aplicáveis na Outorga Onerosa do Direito de Construir

Anexo X – Tabela de Índices Urbanísticos, segundo o Macrozoneamento Urbano

Anexo XI – Glossário

Anexo XII – Descrição dos Perímetros

Três Lagoas-MS,

CASSIANO ROJAS MAIA

Prefeito Municipal