

Processo nº 57/000427/2021  
Data: 29/07/2021 Pgs. 44  
Nome: mteosa

 <b>PREFEITURA DE DOURADOS</b>	<b>SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO</b>	
	<b>GUIA DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS</b>	
<b>PROCESSO: Nº 13.821/2020 de 02/06/2020</b>		<b>Data: 31/07/2020</b>
<b>REQUERENTE: AGÊNCIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE MS</b>		
<b>REQUER: SOLICITAÇÃO GUIA DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS</b>		
<b>ZONEAMENTO: AUM - ÁREA DE USO MISTO- VIA: VIA LOCAL</b>		
<b>LOCAL: LOTE</b>	<b>ÁREA A1</b>	<b>MATRÍCULA: 138.197</b>
<b>QUADRA 06</b>		



Trata-se, o presente processo, de solicitação de Guia de Diretrizes Urbanísticas, para desmembramento e posterior construção de um residencial multifamiliar vertical na área em questão.

O lote encontra-se em AUM - Área de Uso Misto, via local.  
Segue abaixo trecho da Lei que define este zoneamento:

#### DA ÁREA DE USO MISTO

Art. 44.

A Área de Uso Misto (AUM) é delimitada pelos polígonos apresentados no Mapa 03A do ANEXO IV desta lei.

§ 1º. A Área de Uso Misto é a mais abrangente da Zona Urbana do Distrito Sede do Município, possibilitando a descentralização das atividades

**EM BRANCO**

comerciais e de serviços da cidade para melhor atender à população local.

§ 2º. Os usos não-habitacionais de baixo e médio impactos são permitidos nas vias coletoras ou de hierarquia superior, e os usos de baixo impacto são permitidos nas vias locais, desde que atendam ao disposto na Tabela 01 da presente lei.

§ 3º. Em todas as vias da Área de Uso Misto (AUM) serão permitidas as edificações habitacionais multifamiliares horizontais e verticais. (Redação dada pela LC nº 235, 16/12/2013)

#### ANÁLISE E PARECER URBANÍSTICO

É permitida a construção de edificação residencial multifamiliar vertical no lote em questão, gabarito 06, desde que observados:

O lote está inserido em um loteamento aprovado e implantado, porém possui trecho de rua ainda não aberto e trecho com a implantação precária. Observando a legislação vigente não existe a necessidade de abertura de novas vias na área em questão.

As vias adjacentes como a Rua Raul Frost, via coletora e a testada Manoel Lopes Cansado, via local, possuem caixa de via com 20m, porém com pavimentação de 6m, que podem ter suas funções comprometidas visto adensamento proporcionado pelo modelo de ocupação pretendido.

Portanto, ressalva-se que o empreendimento pretendido necessita, além da implantação do trecho da Rua Armando Augusto Zanatta, da infraestrutura da mesma e da Rua Antônio Luiz Marra, que seja verificada a capacidade de suporte das vias do entorno a serem utilizadas para acesso ao empreendimento. Bem como, orientar para que os dois empreendimentos não tenham acesso pela mesma via e que ambas as entradas permitam a acomodação de veículos no acesso do empreendimento fora da via pública.

Ainda, foi notado a existência de vegetação, portanto o processo foi encaminhado ao IMAM, tendo como parecer (anexo), a constatação de APP - Área de Preservação Permanente, em alguns trechos, portanto o projeto a ser elaborado, deverá impreterivelmente ser elaborado levando em consideração essa faixa de proteção ambiental.

Os parâmetros urbanos deverão ser ao disposto na Tabela 02 da Lei Complementar 205 de 19 de outubro de 2012.

**EM BRANCO**

Para análise do projeto, é necessário contratar um profissional habilitado e protocolar o projeto nesta secretaria.

Deverá ser protocolado um EIV - Estudo de Impacto de Vizinhaça

- 1) Para aprovação deverá ser protocolado um processo de Construção, formato Digital, atendendo o seguinte check list:

### Processos no Formato Digital.

#### DOCUMENTOS IMPRESSOS E ARQUIVOS DIGITAIS

DOCUMENTOS IMPRESSOS	
1	Requerimento de solicitação de análise Digital
2	Requerimento de inscrição de obra
4	CND do imóvel
5	CND do profissional
6	Selo do projeto
7	Cópia do comprovante de residência
8	CPF e RG do proprietário
9	Declaração do Banco (Minha Casa Minha Vida e SBPE)
DOCUMENTOS DIGITALIZADOS (CD)	
1	Matrícula Atualizada em nome do proprietário ( PDF)
2	Imóvel financiado (Matrícula do vendedor + Opção / Contrato + Declaração) PDF
3	Matrícula do vendedor + Contrato + ITBI (PDF)
4	Projeto simplificado (MODELO NOVO) em (PDF)
5	Memorial Descritivo ou Laudo Técnico em (PDF)
6	Implantação em (DWG)
7	RRT ou ART em (PDF)

  
ADRIANA BENÍCIO TONELOTO  
Arquiteta e Urbanista  
Secretária de Planejamento

  
PATRÍCIA FERNANDES MARRA  
Arquiteta e Urbanista  
Departamento de Análise de Projeto

Secretaria Municipal de Planejamento  
Dourados/MS, 31 de julho de 2020.

**EM BRANCO**



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADOS  
Instituto do Meio Ambiente de Dourados

Processo nº 57/000427/2021  
Data: 29/01/2021 Pgs. 47  
Nome: mteoreza



**REQUERENTE:** AGENCIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE MS

**Ref.:** Resposta ao processo de GDU nº 13.821/2020

**ASSUNTO:** Desmembramento e possível edificação de residenciais multifamiliares verticais

### RELATÓRIO DE VISTORIA Nº 006/2020/LICENCIAMENTO

No dia 21 de Julho de 2020, foi realizada vistoria em na Área 01, Quadra 06, no imóvel com referente à matrícula nº 138.197, visando atender solicitação da Secretária Municipal de Planejamento quanto a possibilidade de desmembramento e possível edificação de residenciais multifamiliares verticais no local.

Durante vistoria *in loco* foi constatado que o local possui em sua maioria ocupação por vegetação gramínea, com a presença de algumas árvores isoladas, porém na região norte do imóvel há a presença de afloramentos de água (olhos d'água), mais precisamente no entorno dos pontos delimitados pelas coordenadas geográficas Latitude: 22°14'18,18"S – Longitude: 54°47'32,97"O e Latitude: 22°14'18,35"S – Longitude: 54°47'32,77" , pode ser observado também a presença de vegetação características de área úmidas, assim como a existência de solo hidromórfico, o que ratificam as características do local se tratar de uma área alagável natural.

Considerando que a Lei nº 12.651, de 25 de Maio de 2012 (Código Florestal), em seu Artigo 4º, inciso iv, considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas: "as áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 (cinquenta) metros", informamos que as áreas delimitadas pelos círculos na imagem abaixo se tratam de uma APP.

*R* 1/4

**EM BRANCO**



Processo nº 57/000 427/2021

Data: 29/02/2021 Fls. 48

Nome: marcela



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADOS  
Instituto do Meio Ambiente de Dourados



Imagem 01 – Localização dos afloramentos constatados in local e seus respectivos raios de 50 (cinquenta) metros, demonstrando a delimitação da APP.

*R*

2/4

**EM BRANCO**

Processo nº 57/000427/2021

Data: 29/01/2021 Fís. 49

Nome: mteresa



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADOS  
Instituto do Meio Ambiente de Dourados



Foto 01 – Interior da área



Foto 02 – Interior da área



Foto 03 – Afloramento de água



Foto 04 – Afloramento de água

3/4

**EM BRANCO**



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADOS  
Instituto do Meio Ambiente de Dourados



Foto 05 – Afloramento de água

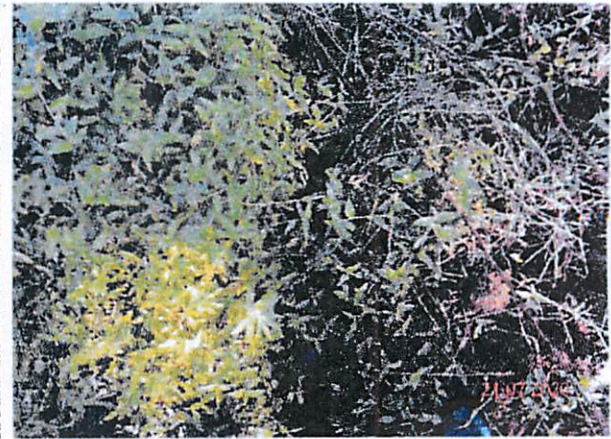
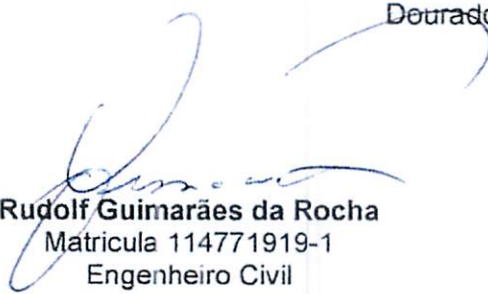


Foto 06 – Afloramento de água

#### CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Através de vistoria realizada no local pode ser verificado que parte da área do imóvel, mesmo se encontrando fora da Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA, se caracteriza como APP baseado no inciso IV, do Artigo 4º da Lei 12.651/2012 (Código Florestal). Dessa maneira qualquer projeto de edificação deverá ser elaborado levando em consideração essa faixa de proteção ambiental.

Dourados, 24 de Julho de 2020.

  
**Rudolf Guimarães da Rocha**  
Matricula 114771919-1  
Engenheiro Civil

**EM BRANCO**