Processo nº 57/000427/2021
Data: 29/01/2021 Fls. 44
Nome: Interessa

PREFEITURA DE DOURADOS

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

GUIA DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS

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

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

Processo nº 52/000427/2021
Data: 29/01/2021 Fls. 45
Nome: Moreira

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 acupação 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

Processo nº 57/000427/2021
Data: 29/02/2021 Fls. 46
Nome: Teresa

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	Copia do comprovante de residência	
8	CPF e RG do proprietário	
9	Declaração do Banco (Minha Casa Minha Vida e SBPE)	
	DOCUMENTOS DIGITALIZADOS (CD)	
1	Matricula 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

Processo nº 57/000427/2021
Data: 29/01/21 Fls. 47
Nome: interessa

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

imam
Instituto do Meio Ambiente de Dourados

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 realizado vistoria em na Área 01, Quadra 06, no imóvel com referente à matricula 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´aguas), mais precisamente no entorno dos pontos delimitados pelas coordenadas geográficas Latitude: 22º14´18,18"S – Longitude: 54º47'32,97"O e Latitude: 22º14´18,35"S – Longitude: 54º47'32,77" , 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.

RUA JOAQUIM TEIXEIRA ALVES, 3.770 – PQ. ARNULPHO FIORAVANTI
DOURADOS-MS – CEP 79.830-010 – FONE (67) 3428-4970 / 4971
CNPJ 04.329.061/0001-58 – e-mail: imam@dourados.ms.gov.br

EM BRANCO

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

RUA JOAQUIM TEIXEIRA ALVES, 3.770 – PQ. ARNULPHO FIORAVANTI
DOURADOS-MS – CEP 79.830-010 – FONE (67) 3428-4970 / 4971
CNPJ 04.329.061/0001-58 – e-mail: imam@dourados.ms.gov.br

EM BRANCO

Processo nº 57/000427/2021
Data: 29 / 01 /2021 Fls. 49
Nome: Interesa

EST AD O D E MAT O G R O SS O D O SU L
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADOS
Instituto do Meio Ambiente de Dourados

imam
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

RUA JOAQUIM TEIXEIRA ALVES, 3.770 – PQ. ARNULPHO FIORAVANTI
DOURADOS-MS – CEP 79.830-010 – FONE (67) 3428-4970 / 4971
CNPJ 04.329.061/0001-58 – e-mail: imam@dourados.ms.gov.br

EM BRANCO

Processo nº 57/000427/2021
Data: 29/01/2021 Fls. 50
Nome: Teresa

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

imam
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

RUA JOAQUIM TEIXEIRA ALVES, 3.770 – PQ. ARNULPHO FIORAVANTI
DOURADOS-MS – CEP 79.830-010 – FONE (67) 3428-4970 / 4971
CNPJ 04.329.061/0001-58 – e-mail: imam@dourados.ms.gov.br

EM BRANCO