



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE AQUIDAUANA
Procuradoria Jurídica do Município

LEI COMPLEMENTAR N.º 131/2026

“INSTITUI O PROJETO ESPECÍFICO DE EXPANSÃO URBANA DE INTERESSE TURÍSTICO, NOS TERMOS DO ART. 42-B DA LEI FEDERAL Nº 10.257/2001 (ESTATUTO DA CIDADE), E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

O Exmo. Sr. **MAURO LUIZ BATISTA**, Prefeito Municipal de Aquidauana, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, FAZ SABER que, depois de ouvido o Plenário, a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I - DO OBJETO E DO FUNDAMENTO LEGAL

Art. 1.º - Fica instituído o Projeto Específico de Expansão Urbana de Interesse Turístico - ZUTS, no âmbito das Zonas Especiais de Interesse Turístico, Urbanístico, Cultural e Ambiental – ZEITUCUs previstas no Plano Diretor Municipal, com fundamento no art. 42-B da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), como instrumento específico de planejamento, ordenamento e gestão territorial da expansão urbana turística sustentável do Município de Aquidauana/MS.

§ 1º As Zonas Urbanas e de Expansão Urbana de Interesse Turístico- ZUTs constituem especificações das ZEITUCUs previstas no Plano Diretor Municipal, destinadas à organização gradativa da expansão urbana turística do Município.

§ 2º As ZUTs observarão parâmetros urbanísticos, ambientais, territoriais e turísticos compatíveis com as diretrizes do Plano Diretor Municipal, da legislação urbanística e da legislação ambiental aplicável, sem implicar urbanização automática das áreas abrangidas.

Art. 2.º - O Projeto Específico tem por finalidade:

- I – ampliar o perímetro urbano do Município de forma planejada;
- II – reconhecer a vocação turística do território;
- III – evitar ocupações clandestinas e parcelamentos irregulares;
- IV – condicionar o desenvolvimento urbano ao planejamento ambiental e territorial;
- V – estabelecer diretrizes gerais de planejamento, sem conferir, por si só, direito de parcelamento, edificação, urbanização ou comercialização de lotes.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE AQUIDAUANA
Procuradoria Jurídica do Município

VI – promover o ordenamento territorial sustentável das ZEITUCUs previstas no Plano Diretor Municipal.

CAPÍTULO II - DOS MARCOS TERRITORIAIS

Art. 3.º - Ficam definidos como marcos territoriais de referência para a expansão urbana:

- I** – Núcleo urbano de Camisão;
- II** – Núcleo urbano de Piraputanga;

§ 1º Os marcos serão identificados por coordenadas georreferenciadas constantes do Projeto Técnico Específico que integra esta Lei.

§ 2º A partir desses marcos serão definidos os raios de expansão urbana.

CAPÍTULO III - DAS ZONAS DE EXPANSÃO URBANA DE INTERESSE TURÍSTICO

Art. 4.º - Ficam instituídas, no âmbito das ZEITUCUs previstas no Plano Diretor Municipal, as Zonas Urbanas e de Expansão Urbana de Interesse Turístico – ZUTs, delimitadas por raios territoriais progressivos a partir dos marcos territoriais definidos nesta Lei.

Art. 5.º - As Zonas Urbanas e de Expansão Urbana de Interesse Turístico – ZUT ficam assim classificadas:

- I** – ZUT-1: até 2 km do marco;
- II** – ZUT-2: superior a 2 km até 4 km;
- III** – ZUT-3: superior a 4 km até 6 km;
- IV** – ZUT-4: superior a 6 km até 8 km;
- V** – ZUT-5: superior a 8 km até 16 km.

CAPÍTULO IV - DA NATUREZA JURÍDICA DAS ZONAS

Art. 6.º - A inclusão de áreas nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana de Interesse Turístico – ZUT:

- I** – não autoriza automaticamente parcelamento do solo;
- II** – não dispensa licenciamento ambiental pelo órgão competente;
- III** – não substitui a aprovação de projeto urbanístico;



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE AQUIDAUANA
Procuradoria Jurídica do Município

IV – não autoriza comercialização de lotes;

V – não gera direito adquirido, expectativa de direito ou aprovação tácita de projetos.

Parágrafo único. O parcelamento do solo somente poderá ocorrer após a edição da legislação urbanística específica aplicável, aprovação municipal expressa, licenciamento ambiental pelo órgão competente e registro imobiliário, nos termos da legislação federal e municipal.

Art. 7.º - O Estudo Técnico Ambiental e Territorial elaborado para subsidiar a presente Lei Complementar integra esta norma como anexo técnico vinculante, constituindo fundamento técnico, urbanístico e ambiental para a instituição das Zonas Urbanas e de Expansão Urbana de Interesse Turístico – ZUTs.

CAPÍTULO V - DA RELAÇÃO COM A LEGISLAÇÃO DE PARCELAMENTO

Art. 8.º - Os parâmetros de parcelamento do solo, incluindo metragem mínima de lotes, testadas, tipologia urbanística, infraestrutura e forma de ocupação, serão definidos em lei municipal específica de parcelamento do solo, observadas a Lei Federal nº 13.465/2017, a Lei Federal nº 6.766/1979 e o Plano Diretor Municipal.

CAPÍTULO VI - DO LICENCIAMENTO AMBIENTAL

Art. 9.º - Qualquer intervenção urbanística nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana de Interesse Turístico – ZUT dependerá de licenciamento ambiental junto ao órgão ambiental competente, nos termos da legislação estadual e federal.

§ 1º Permanecem integralmente preservadas e aplicáveis às Zonas Urbanas e de Expansão Urbana de Interesse Turístico – ZUTs todas as restrições, limitações e condicionantes ambientais previstas na legislação federal, estadual e municipal.

§ 2º Deverão ser obrigatoriamente observadas:

- I – as Áreas de Preservação Permanente – APPs;
- II – as áreas de risco;
- III – as áreas inundáveis;
- IV – as áreas ambientalmente frágeis;
- V – as áreas com restrições geotécnicas;
- VI – as unidades de conservação;
- VII – as normas do Código Florestal;
- VIII – as normas ambientais estaduais e municipais.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE AQUIDAUANA
Procuradoria Jurídica do Município

§ 3º É vedada a aprovação de parcelamento do solo ou implantação de empreendimentos em desconformidade com as restrições ambientais legalmente estabelecidas.

Art. 10 - A aplicação desta Lei nas áreas inseridas na APA Estrada-Parque de Piraputanga ou em zona de influência observará obrigatoriamente a legislação federal, estadual e municipal de proteção ambiental, especialmente a Política Nacional do Meio Ambiente, o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC, o Código Florestal, o ato de criação da APA e a legislação estadual de regência, o Plano de Manejo da unidade quando aprovado, e as diretrizes expedidas pelo órgão gestor competente.

Parágrafo único. O licenciamento ambiental de empreendimentos situados na APA Estrada-Parque de Piraputanga ou capazes de causar impacto sobre a unidade de conservação será conduzido pelo órgão ambiental estadual competente, nos termos da legislação aplicável, que verificará a compatibilidade do empreendimento com os objetivos de proteção da APA e promoverá, quando cabível, os encaminhamentos ao Conselho Consultivo.

CAPÍTULO VII - DA INTERPRETAÇÃO E DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 11 - Esta Lei possui caráter estritamente diretivo e programático, não substituindo a legislação urbanística, ambiental ou de parcelamento do solo, devendo ser interpretada de forma integrada com o Plano Diretor Municipal e a legislação federal aplicável e o Estudo Técnico Ambiental e Territorial que integra esta Lei Complementar.

Art. 12 - A presente Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições municipais que tratem de expansão urbana em desacordo com o Estatuto da Cidade.

PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA/MS, 14 DE JULHO DE 2026.

MAURO LUIZ BATISTA
Prefeito Municipal de Aquidauana



**GOVERNO DO ESTADO DE MATO
GROSSO DO SUL**



Prefeitura Municipal de Aquidauana
Secretaria de Planejamento, Urbanismo e Obras Públicas
Secretaria Municipal do Meio Ambiente

**PROJETO DE EXPANSÃO DE PERÍMETRO
URBANO TURÍSTICO DOS DISTRITOS DE
CAMISÃO E PIRAPUTANGA – AQUIDAUANA/MS**

Aquidauana
Fevereiro de 2026

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Mapa de Localização de Piraputanga.....	8
Figura 2 - Vistas da Área Urbana do Distrito de Camisão	9
Figura 3 - Perímetro Urbano de Camisão	10
Figura 4 - Mapa de Localização de Piraputanga.....	11
Figura 5 - Perímetro Urbano de Camisão	12
Figura 6 - Raios de Expansão Urbana e Expansão Turística de Camisão	14
Figura 7 - Raios de Expansão Urbana e Expansão Turística de Piraputanga	15
Figura 8 - Mapa de Geologia	16
Figura 9 - Arenito da Formação Aquidauana	17
Figura 10 - Amostra de conglomerado e arenitos em volta.....	18
Figura 11 - Mapa de geomorfologia	19
Figura 12 - Compartimentação geomorfológica com presença de escarpa arenítica e relevo dissecado no entorno do Distrito de Camisão	20
Figura 13 - Vista da transição da declividade com vegetação esparsa.....	20
Figura 14 - Mapas de Solos	21
Figura 15 - Mapa de vegetação	22
Figura 16 - Mapa de declividade	24
Figura 17 - Configuração da paisagem com relevo dissecado e ocupação rural na área das ZUTs	24
Figura 18 - Curvas de nível	25
Figura 19 - Mapa da hidrografia da área de estudo.....	26
Figura 20 - Mapa das nascentes	27
Figura 21 - Vista do Rio Aquidauana	28
Figura 22 - Mapa das Bacias Hidrográficas presentes nas ZUTs.....	29
Figura 23 - Mapa de uso e cobertura da terra.....	30
Figura 24 - Mapa de geologia	31
Figura 25 - Mapa de Geomorfologia	32
Figura 26 - Mapas de solos.....	33
Figura 27 - Mapa de vegetação	35
Figura 28 - Mapa de declividade	36
Figura 29 - Curvas de nível	37
Figura 30 - Mapa de hidrografia.....	38
Figura 31 - Mapa de nascentes.....	39
Figura 32 - Mapa de bacias hidrográficas.....	40
Figura 33 - Mapa de uso e cobertura da terra.....	41
Figura 34 - Mapa das Áreas de Proteção Ambiental de Camisão	42
Figura 35 - Mapa das Áreas de Proteção Ambiental de Piraputanga	43

Sumário

1.	IDENTIFICAÇÃO DO PROPONENTE.....	1
2.	IDENTIFICAÇÃO DA EQUIPE TÉCNICA.....	1
3.	CONSIDERAÇÕES INICIAIS	1
4.	PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS	2
5.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO	3
5.1	Características Gerais	3
6.	ESCOPO DO PROJETO	3
7.	ESCOPO DA ÁREA OBJETO	4
8.	JUSTIFICATIVA.....	5
9.	LOCALIZAÇÃO E ACESSO DO DISTRITO DE CAMISÃO.....	7
10.	LOCALIZAÇÃO E ACESSO DO DISTRITO DE PIRAPUTANGA	10
11.	DELIMITAÇÃO O PERÍMETRO URBANO DAS ZONAS URBANAS TURÍSTICAS – ZUT	12
12.	CARACTERIZAÇÃO FÍSICA DAS ZONAS URBANAS TURÍSTICAS DE CAMISÃO	15
12.1	Geologia.....	15
12.3	Geomorfologia	18
12.3	Pedologia	21
12.4	Vegetação.....	22
12.5	Declividade	23
12.6	Recursos hídricos locais	26
12.7	Uso e Cobertura da Terra	29
13.	CARACTERIZAÇÃO FÍSICA DAS ZONAS URBANAS TURÍSTICAS DE PIRAPUTANGA.....	31
13.1	Geologia.....	31
13.2	Geomorfologia	32
13.3	Pedologia	33
13.4	Vegetação.....	34
13.5	Declividade	35
13.5	Recursos Hídricos Locais	37
13.6	Uso e Cobertura da Terra	40
14.	ENQUADRAMENTO LEGAL DA OCUPAÇÃO DO SOLO NAS ZUT INSERIDAS NA ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DA ESTRADA PARQUE DE PIRAPUTANGA	41
15.	RELAÇÃO ENTRE AS CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS E APTIDÃO À OCUPAÇÃO URBANA	43
17.	ENQUADRAMENTO DAS ATIVIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO JUNTO A RESOLUÇÃO SEMADE/IMASUL	50
18.	DEFINIÇÃO DAS DIRETRIZES ESPECÍFICAS URBANÍSTICAS	51
19.	CONCLUSÃO DO ESTUDO TÉCNICO AMBIENTAL	52

20.	ASSINATURAS.....	53
21.	REFERÊNCIAS	53

1. IDENTIFICAÇÃO DO PROPONENTE

Nome Social: Município de Aquidauana

Nome Fantasia: Prefeitura Municipal de Aquidauana

CNPJ: 03.452.299/0001-03

Endereço: Rua Luís da Costa Gomes, 711 - Vila Cidade Nova

CEP: 79200-000

Representante Legal: Mauro Luiz Batista

Cargo: Prefeito

2. IDENTIFICAÇÃO DA EQUIPE TÉCNICA

Nomes	Formação	Registro Profissional
Luiz Felipe Oviedo das Neves	Geógrafo	CREA/MS 71.902
Emerson Pinheiro dos Santos	Geógrafo	CREA/MS 63.255-D
Bruno Paiva	Engenheiro Florestal	CREA/MS 19.678
Isabelle F. Dittmar da Cruz Bravo	Engenheira Civil	CREA/MS 70689

3. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente Estudo Técnico Ambiental tem por objetivo avaliar, de forma integrada e sistemática, as características físicas, ambientais e territoriais das áreas propostas para expansão urbana. A análise fundamenta-se na compreensão dos componentes naturais do meio físico, geológico, geomorfológico, declividade, rede de drenagem e uso e cobertura da terra, como elementos condicionantes da ocupação antrópica e da dinâmica ambiental local.

As áreas em estudo inserem-se em contexto hidrográfico de relevância regional, no qual os processos geomorfológicos e hidrológicos exercem papel determinante na organização da paisagem e na estabilidade ambiental. Assim, a avaliação da compartimentação do relevo, das classes de declividade e da distribuição das Áreas de Preservação Permanente constitui etapa essencial para a identificação de limitações e potencialidades à expansão urbana.

Os resultados deste Estudo Técnico Ambiental destinam-se a subsidiar a futura Lei Complementar Municipal de Parcelamento do Solo, fornecendo base técnica para a definição de parâmetros urbanísticos compatíveis com as condicionantes ambientais identificadas. Ao integrar informações sobre declividade, rede hidrográfica, Áreas de

Preservação Permanente e aptidão à ocupação, o estudo contribui para o estabelecimento de critérios normativos fundamentados em evidências técnico-científicas, promovendo maior segurança jurídica, ordenamento territorial e sustentabilidade ambiental.

O estudo técnico constitui instrumento orientador para o planejamento e a organização da expansão urbana nas Zonas Urbanas Turísticas (ZUTs), sendo passível de atualização e revisão sempre que houver necessidade de adequação às dinâmicas territoriais, ambientais, urbanísticas e legais. Considerando o caráter dinâmico do uso e ocupação do solo, bem como eventuais alterações na legislação vigente, diretrizes de planejamento ou demandas locais, este projeto poderá ser complementado, ajustado ou revisado pelo Poder Público municipal, mediante critérios técnicos devidamente fundamentados, de modo a garantir sua contínua pertinência, eficácia e alinhamento com os princípios do desenvolvimento sustentável.

Sob essa perspectiva, o estudo busca subsidiar o planejamento territorial por meio de critérios técnico-ambientais, assegurando que a ocupação proposta seja compatível com a capacidade de suporte do meio físico e com a conservação dos recursos hídricos e ecossistêmicos associados ao Município de Aquidauana.

4. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

A elaboração do presente Estudo Técnico Ambiental fundamentou-se na análise integrada de dados geoespaciais, informações ambientais e referências técnicas oficiais, visando à caracterização física e ambiental das Zonas Urbanas Turísticas inseridas nas áreas de estudo.

Para a análise do relevo, foi utilizado o Modelo Digital de Elevação Copernicus DEM com resolução de 30m, derivado do produto WorldDEM, disponibilizado pela plataforma OpenTopography, permitindo a geração dos mapas de declividade e curvas de nível, com posterior classificação conforme os critérios estabelecidos pela Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (EMBRAPA).

O mapeamento de uso e cobertura da terra foi realizado com base nos dados do MapBiomas – Coleção 10.1, referentes ao ano de 2024, sendo o produto *raster* processado e analisado no *software* QGIS para geração dos mapas temáticos e cálculo das áreas.

Informações complementares sobre vegetação, solos e demais características ambientais foram obtidas junto ao Banco de Dados de Informações Ambientais (BDiA) e outras bases institucionais oficiais.

A delimitação da rede de drenagem se deu através de dados da Agencia Nacional

de Águas (ANA), as nascentes e Áreas de Preservação Permanente foi realizada conforme os critérios estabelecidos pela Lei nº 12.651/2012 do Código Florestal Brasileiro, possibilitando a análise das condicionantes ambientais e o suporte técnico à definição das diretrizes urbanísticas propostas.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO

5.1 Características Gerais

Objeto: Projeto Técnico de Expansão Urbana dos Distritos de Camisão e Piraputanga

Objetivo: Ordenamento e direcionamento de área de expansão

Denominação: Zona Urbana Turística – ZUT

Localização/ Acesso: MS-450, Distrito de Camisão e Distrito de Piraputanga

Município/UF: Aquidauana/ Mato Grosso do Sul

Área Total do Núcleo Urbano de Camisão (m² - ha): 468.072,00 m² (46,8072 ha)

Coordenadas Geográficas – DATUM SIRGAS 2000: 20°29'2,40"S e 55°38'2,40"O

Área Total do Núcleo Urbano de Piraputanga (m² - ha): 429.821,47 m² (42982,1474 ha)

Coordenadas Geográficas – DATUM SIRGAS 2000: 20°28'40,80"S e 55°32'20,40"O

6. ESCOPO DO PROJETO

O presente Projeto Técnico de Expansão Urbana dos Distritos de Camisão e Piraputanga tem como escopo a elaboração de estudo específico destinado a subsidiar a ampliação do perímetro urbano municipal, com a criação e regulamentação da Zona Urbana Turística (ZUT), conforme as disposições do art. 42-B da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e da legislação urbanística municipal que virá a ser adotada.

O escopo do projeto compreende a delimitação espacial das áreas propostas para expansão urbana, definida a partir de um raio máximo de 16 (dezesseis) quilômetros em relação ao perímetro urbano consolidado dos Distritos, subdividido em cinco Zonas Urbanas Turísticas – ZUT, organizadas de forma gradativa e hierarquizada, com o objetivo de orientar o crescimento urbano, turístico e imobiliário de maneira ordenada, sustentável e compatível com as características físicas e ambientais do território.

Integra o escopo deste projeto a realização de diagnóstico técnico-territorial detalhado da área de expansão proposta, contemplando a caracterização física, ambiental

e espacial das ZUTs, por meio da análise integrada dos componentes geológicos, geomorfológicos, pedológicos, de relevo e declividade, cobertura vegetal, recursos hídricos, áreas alagáveis, uso e ocupação do solo, bem como das áreas sujeitas a restrições legais ou condicionantes ambientais, incluindo aquelas inseridas em Unidades de Conservação (UC) e Áreas de Proteção Ambiental (APA).

O projeto abrange ainda a identificação e demarcação de trechos com restrições à urbanização e de áreas sujeitas a controle especial em função de riscos naturais ou limitações físicas, em atendimento ao inciso II do art. 42-B do Estatuto da Cidade, fornecendo subsídios técnicos para o controle do parcelamento do solo, do licenciamento ambiental e da implantação de infraestrutura urbana.

Faz parte do escopo a produção de cartografia temática e análises espaciais em ambiente de Sistema de Informações Geográficas (SIG), visando à consolidação de informações territoriais e à definição de referências técnicas para o ordenamento do uso e ocupação do solo nas ZUTs, sem que isso represente autorização automática para ocupação ou parcelamento, os quais permanecem condicionados à legislação específica e aos processos de licenciamento ambiental competentes.

O presente projeto não contempla o detalhamento de projetos urbanísticos executivos, projetos de infraestrutura ou estudos ambientais de empreendimentos específicos, limitando-se à definição de diretrizes gerais, parâmetros territoriais e condicionantes físicas e ambientais para a expansão urbana, servindo como instrumento técnico de apoio à elaboração da lei municipal que institui a Zona de Expansão Urbana Turística no Distritos.

7. ESCOPO DA ÁREA OBJETO

A área escopo do presente projeto corresponde ao território proposto para ampliação do perímetro urbano nos Distritos de Camisão e Piraputanga, Município de Aquidauana, Estado de Mato Grosso do Sul, destinada à implantação de zona de expansão urbana.

A área da proposta compreende cinco raios de expansão urbana diferentes, que em sua totalidade, soma um raio de 16km a partir dos perímetros urbanos existente dos Distritos de Camisão e Piraputanga .

A definição desta área como Zona Urbana Turística – ZUT, tem como finalidade orientar o crescimento futuro, prevenir ocupações irregulares, reduzir conflitos de uso do solo e possibilitar a implantação progressiva de infraestrutura

8. JUSTIFICATIVA

O Brasil enfrenta, há décadas, uma crise habitacional, originada, principalmente, pela formação desenfreada e desordenada de núcleos urbanos, sem políticas adequadas de gestão territorial. A lógica dos interesses privados alavancou, em grande medida, tais ocupações, aliada à omissão do Poder Público, que não conseguiu impedir a consolidação desse quadro de precarização da moradia e da habitação.

Nesse cenário, diversos direitos consagrados pela Constituição Federal de 1988, bem como por demais legislações infraconstitucionais, acabam sendo violados. O direito à propriedade, por exemplo, é comprometido em ocupações que carecem de titulação formal dos ocupantes. O direito à moradia e à cidade também é afetado, na medida em que muitas dessas ocupações não contam com infraestrutura mínima capaz de garantir condições dignas de habitabilidade. Ademais, ocupações irregulares e precárias impactam diretamente o meio ambiente, seja pela ausência de saneamento básico, seja pela ocupação e descaracterização de áreas ambientalmente protegidas, gerando danos, por vezes irreversíveis, ao ecossistema, além de expor os ocupantes a riscos recorrentes.

A ausência de políticas públicas e de instrumentos eficientes de planejamento urbano contribui para o agravamento dos problemas de infraestrutura e para a intensificação da degradação ambiental nas cidades. Estas, por sua vez, sem suporte adequado para atender à crescente demanda populacional e associadas a práticas de gestão ineficientes, apresentam baixa qualidade de vida, riscos à saúde pública, impactos ambientais negativos e, conseqüentemente, prejuízos às atividades econômicas locais.

Ao reconhecer o crescimento e o desenvolvimento urbano como processos que pressionam o equilíbrio social e ambiental e que, portanto, necessitam ser planejados, foi sancionada, em 10 de julho de 2001, a Lei Federal nº 10.257, conhecida como Estatuto da Cidade, a qual estabelece diretrizes para a política urbana em âmbito federal, estadual e municipal, definindo que o planejamento urbano, mais do que estabelecer modelos ideais de funcionamento das cidades, deve buscar evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente.

As discussões acerca da expansão urbana são recorrentes nos estudos sobre o espaço urbano, especialmente em cidades cuja dinâmica imobiliária se encontra voltada à abertura de novos empreendimentos. A transformação do território é um processo complexo, no qual a atuação de diferentes setores, inclusive da iniciativa privada, pode

ser positiva. Contudo, as ações do Poder Público, no que se refere ao ordenamento territorial, devem ser permanentemente orientadas pelas diretrizes estabelecidas no Estatuto da Cidade.

A forma como novas áreas são incorporadas ao perímetro urbano se dá mediante marco jurídico municipal respaldado pelo arcabouço legislativo federal. Nesse sentido, a legislação urbanística constitui elemento central na compreensão da expansão urbana, por ser capaz tanto de mitigar quanto de estimular esse processo. Em razão dos impactos decorrentes da ampliação dos perímetros urbanos, torna-se imprescindível a realização de estudos técnicos que avaliem os efeitos dessas modificações e que estabeleçam parâmetros e instrumentos para as novas áreas urbanas, com vistas a assegurar o direito a cidades sustentáveis, a oferta adequada de serviços públicos e a contenção do avanço da mancha urbana sobre áreas de risco ou com restrições à ocupação.

Dessa forma, a decisão pela expansão da área urbana legal de um município deve ocorrer por meio de projeto específico que a justifique tecnicamente, conforme previsto no art. 42-B do Estatuto da Cidade, incluído pela Lei nº 12.608, de 10 de abril de 2012, que instituiu a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil.

Conforme Leonelli e Mocci (2021), os problemas decorrentes da definição de áreas urbanizáveis que desconsideram critérios urbanísticos e de gestão da cidade, como o encarecimento da infraestrutura, a segregação socioespacial e os danos ambientais, não resultam da ausência de legislação. Ao contrário, quando devidamente articuladas às normas previstas nas legislações federais, estaduais e municipais, essas áreas podem promover espaços urbanos mais qualificados, inclusivos e socialmente justos.

Nesse sentido, diversas disposições legais em âmbito federal influenciam diretamente esse processo, com destaque para o art. 42-B do Estatuto da Cidade, que estabelece as exigências mínimas para a elaboração de propostas de ampliação do perímetro urbano:

Art. 42-B. Os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei deverão elaborar projeto específico que contenha, no mínimo:

I – demarcação do novo perímetro urbano;

II – delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de

desastres naturais;

III – definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais;

IV – 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;

V – a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido;

VI – definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural; e

VII – 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. [...] (BRASIL, 2001, Art. 42-B).

Dessa forma, conclui-se que o objetivo do Projeto de Expansão Urbana Turística, instituído pelo art. 42-B, não é restringir a autonomia municipal para definição ou ampliação do seu perímetro urbano, mas garantir que as novas ampliações sejam acompanhadas de definições urbanísticas em termos de ordenamento territorial, obedecendo às diretrizes da política urbana estabelecidas pelo próprio Estatuto e assegurando, sobretudo, a redução dos impactos decorrentes da ocupação de áreas de risco.

9. LOCALIZAÇÃO E ACESSO DO DISTRITO DE CAMISÃO

O Distrito de Camisão – Colônia Paxixi integra o Município de Aquidauana, Estado de Mato Grosso do Sul, situando-se na região de transição entre o Planalto da Serra de Maracaju-Campo Grande e a Planície Pantaneira, caracterizando-se como área estratégica sob o ponto de vista ambiental, geográfico e paisagístico, encontra-se aproximadamente nas coordenadas geográficas Latitude 20°29'1.76" Sul e Longitude 55°38'6.35" Oeste, referenciadas ao Datum SIRGAS 2000, estando implantado às margens da Rodovia Estadual MS-450 é um importante eixo estruturante de integração conectando o distrito de Camisão à sede do município de Aquidauana.

Além da MS-450, o acesso ao Distrito de Camisão e às áreas abrangidas pelas

Zonas Urbanas Turísticas – ZUT é complementado por uma rede de estradas vicinais não pavimentadas, que estabelecem conexão com propriedades rurais, empreendimentos turísticos, áreas de lazer e comunidades dispersas no entorno do núcleo urbano. Essas vias desempenham papel fundamental na articulação territorial interna, especialmente nas ZUTs mais externas, garantindo o acesso a áreas ainda pouco ocupadas e com potencial para expansão controlada.

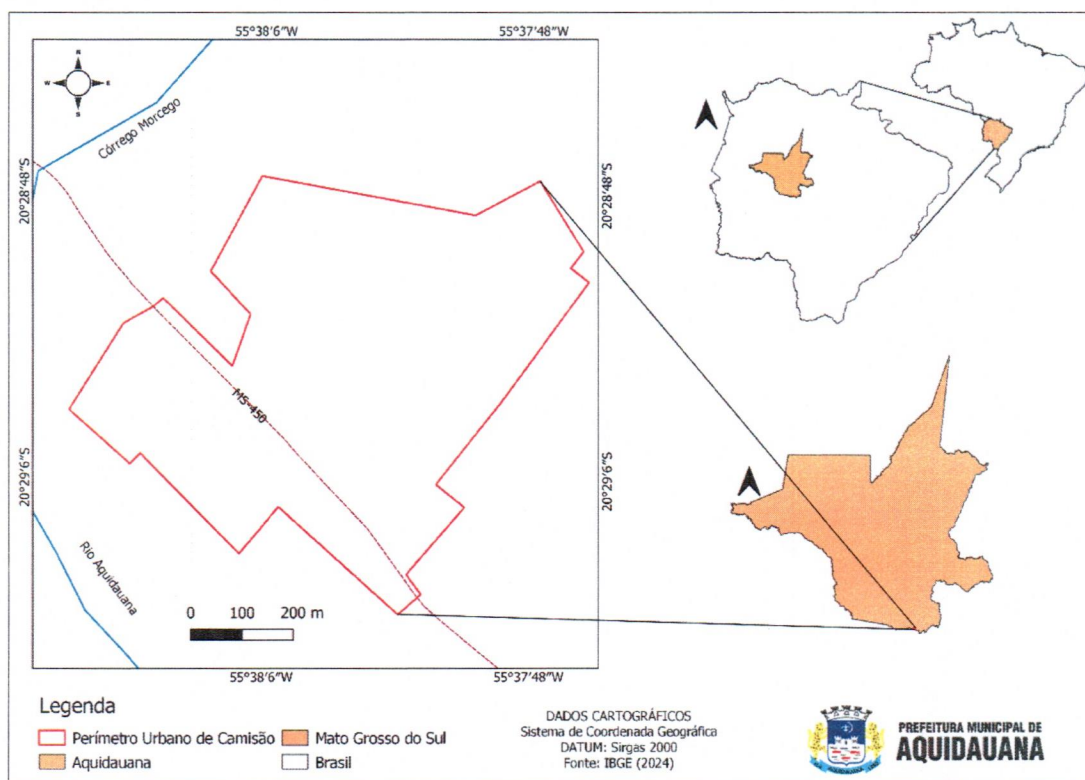


Figura 1 - Mapa de Localização de Piraputanga

Por meio da Lei Estadual nº 1.164, de 20 de novembro de 1958, foram criados os distritos de Anastácio, Cipolândia, Camisão e Piraputanga, os quais foram anexados ao município de Aquidauana. Em decorrência dessa alteração, na divisão territorial de 1º de julho de 1960, o município passou a ser constituído por sete distritos: Aquidauana, Anastácio, Camisão, Cipolândia, Jango, Piraputanga e Taunay, mantendo-se essa composição até 31 de dezembro de 1963. (IBGE, 2023).

Posteriormente, a Lei Estadual nº 2.143, de 18 de março de 1964, determinou o desmembramento dos distritos de Anastácio e Palmeiras (antigo Jango) do município de Aquidauana, para constituírem o novo município de Anastácio.

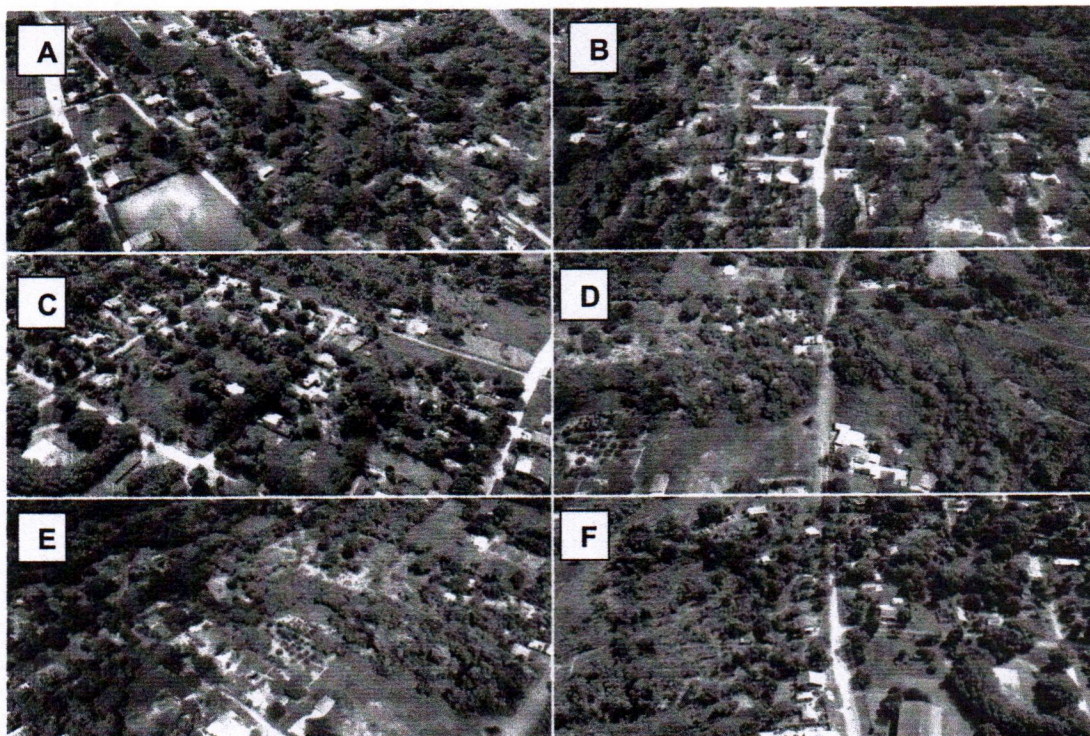


Figura 2 - Vistas da Área Urbana do Distrito de Camisão

Na divisão territorial datada de 31 de dezembro de 1968, o município de Aquidauana passou a ser constituído por cinco distritos: Aquidauana, Camisão, Cipolândia, Piraputanga e Taunay, configuração que permanece vigente conforme divisão territorial mais recente (IBGE, 2023).

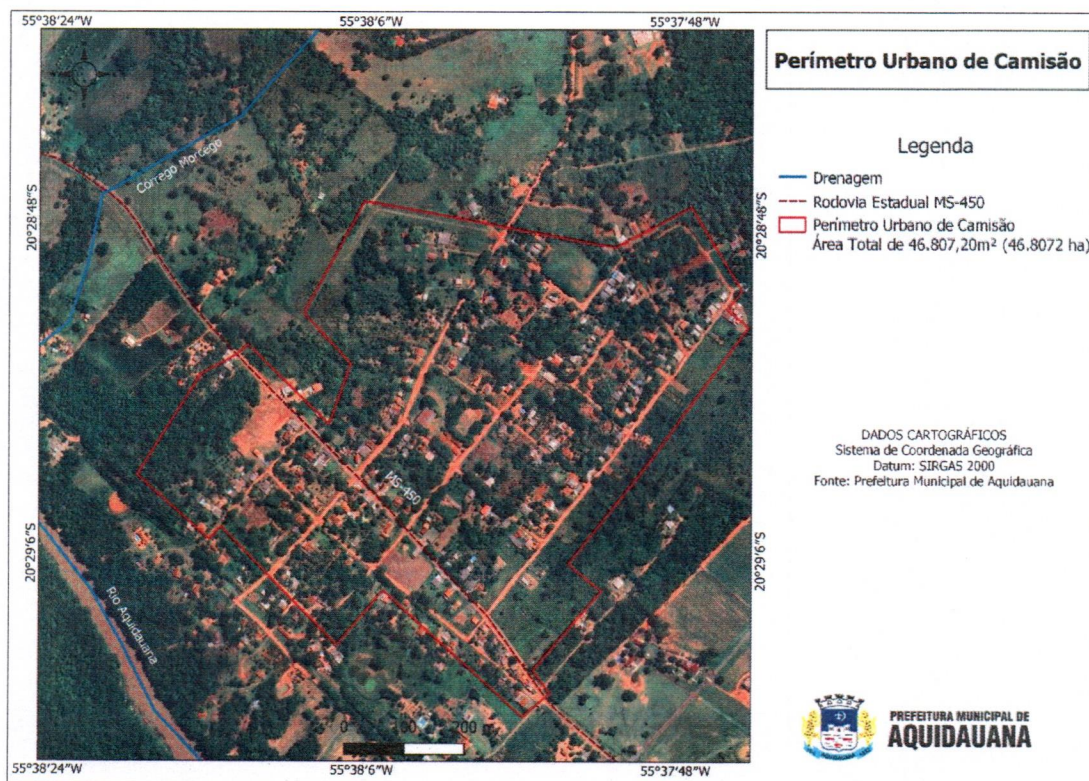


Figura 3 - Perímetro Urbano de Camisão

10. LOCALIZAÇÃO E ACESSO DO DISTRITO DE PIRAPUTANGA

O Distrito de Piraputanga localiza-se na porção leste do município de Aquidauana, no Estado de Mato Grosso do Sul, inserido em uma região caracterizada por significativa relevância paisagística e ambiental. O distrito encontra-se aproximadamente a 35 km da sede municipal de Aquidauana e cerca de 120 km da capital estadual, Campo Grande.

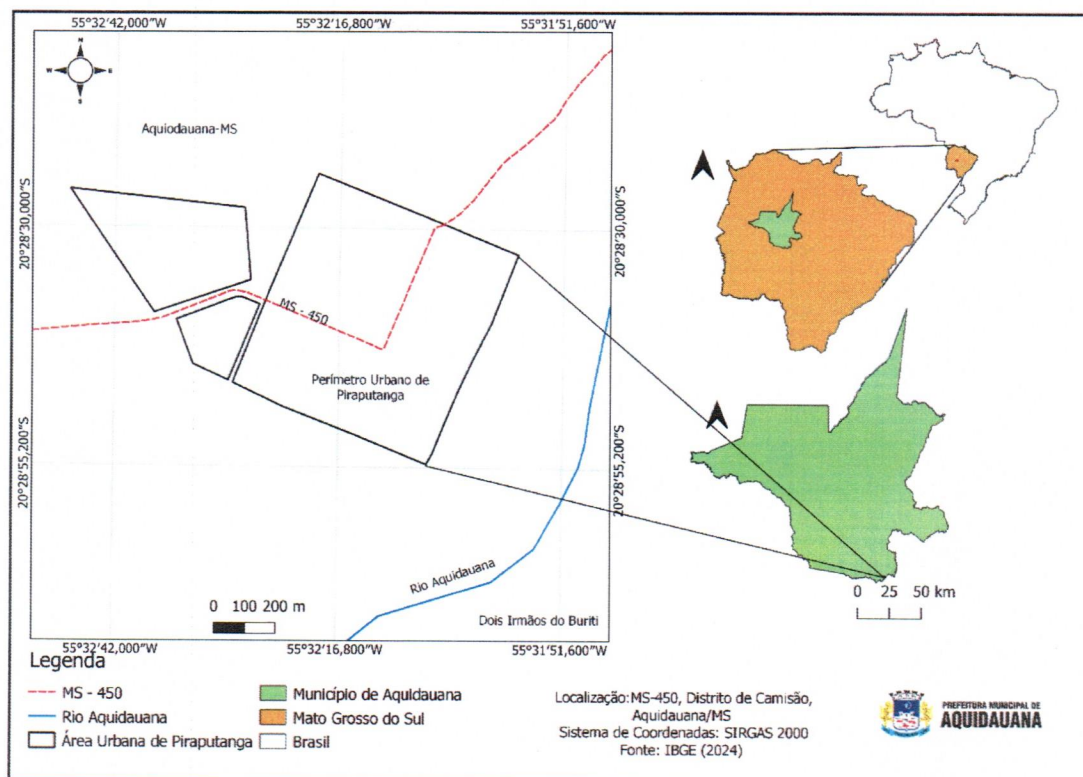


Figura 4 - Mapa de Localização de Piraputanga

O acesso ao distrito ocorre principalmente por meio da rodovia estadual MS-450, que estabelece conexão direta com a rodovia BR-262, importante eixo rodoviário que interliga diferentes municípios da região centro-oeste do estado. Essa ligação viária facilita o deslocamento entre o distrito e centros urbanos próximos, contribuindo para a integração regional e para o desenvolvimento de atividades turísticas e econômicas.

Além da rodovia MS-450, o distrito também é acessado por estradas vicinais e vias locais que conectam propriedades rurais, áreas turísticas e demais localidades do entorno. A infraestrutura viária existente desempenha papel fundamental na dinâmica de ocupação e uso do solo na região, possibilitando o fluxo de moradores, visitantes e atividades econômicas associadas ao turismo e ao lazer.

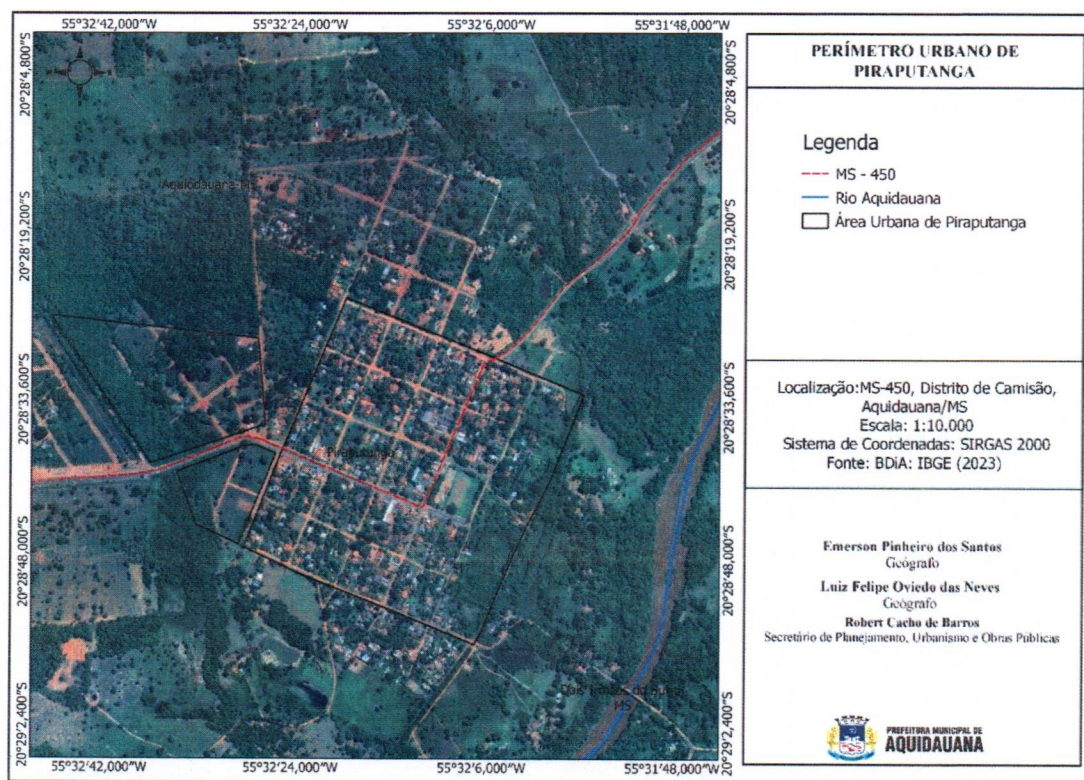


Figura 5 - Perímetro Urbano de Camisão

A localização estratégica de Piraputanga, associada à facilidade de acesso por importantes eixos rodoviários, contribui para a valorização territorial da região, tornando-a um importante ponto de interesse turístico e de expansão urbana no município de Aquidauana.

11. DELIMITAÇÃO O PERÍMETRO URBANO DAS ZONAS URBANAS TURÍSTICAS – ZUT

O novo perímetro urbano proposto para a Zona Urbana Turística (ZUT) está situado nos distritos de Camisão e Piraputanga (Figura 2), essa demarcação abrange as áreas compreendidas nos raios sucessivos de até 2 km, de 2 km a 4 km, de 4 km a 6 km, de 6 km a 8 km e de 8 km a 16 km, definidas por meio de procedimentos de geoprocessamento em ambiente SIG.

A delimitação das Zonas Urbana Turística – ZUT dos distritos, foi definida com base em critérios técnicos, territoriais, urbanísticos e ambientais.

A adoção do critério de raios concêntricos como base para a delimitação das ZUT permite uma leitura territorial, na qual a intensidade da ocupação urbana e a complexidade da infraestrutura tendem a diminuir progressivamente à medida que se

afasta do núcleo urbano consolidado.

Do ponto de vista do planejamento territorial, a subdivisão em ZUTs possibilita a aplicação de parâmetros urbanísticos diferenciados, compatíveis com as características físicas, ambientais e de acessibilidade de cada faixa territorial. As zonas mais próximas ao núcleo urbano apresentam maior potencial para usos urbanos consolidados, enquanto as zonas mais externas são mais adequadas a usos de baixa densidade, atividades turísticas, empreendimentos rurais compatíveis e áreas de conservação ambiental.

Como referência espacial para a definição das ZUT, adotou-se o limite urbano consolidado, a partir do qual foram gerados anéis concêntricos sucessivos (*buffers*), através de geoprocessamento dos dados, estabelecendo faixas territoriais contínuas destinadas ao ordenamento do crescimento urbano e à implantação de usos compatíveis com a vocação turística da região.

A metodologia empregada resultou na delimitação de cinco zonas distintas de expansão, organizadas de forma gradativa, conforme a Lei municipal que virá a ser implantada, as seguintes faixas de distância radial em relação ao ponto central:

- ZUT 1: área compreendida no raio de até 2 km;
- ZUT 2: área compreendida entre 2 km e 4 km;
- ZUT 3: área compreendida entre 4 km e 6 km;
- ZUT 4: área compreendida entre 6 km e 8 km;
- ZUT 5: área compreendida entre 8 km e 16 km.

Essa estruturação em zonas sucessivas também facilita a identificação de áreas com maior ou menor aptidão à urbanização, servindo como base para a definição de prioridades de investimento público, diretrizes de parcelamento do solo e exigências ambientais. Dessa forma, a delimitação das ZUTs não representa apenas um recorte espacial, mas um instrumento técnico de apoio à gestão urbana e ambiental do território.

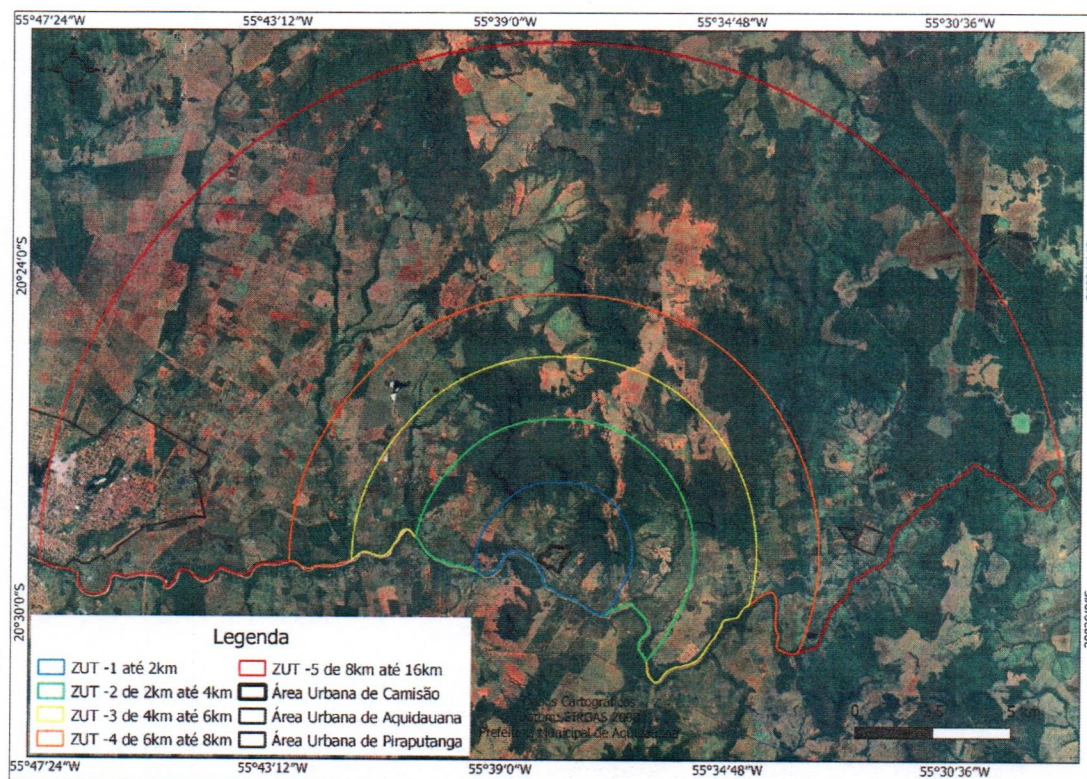


Figura 6 - Raios de Expansão Urbana e Expansão Turística de Camisão

Os raios e faixas territoriais definidos para a delimitação das Zonas Urbanas Turísticas (ZUT) constituem referência espacial inicial para a organização do estudo, servindo como subsídio para o aprofundamento da caracterização física, ambiental e territorial da área, incluindo análises de relevo, declividade, hidrografia, cobertura vegetal, áreas de restrição à ocupação, acessibilidade e uso e ocupação do solo.

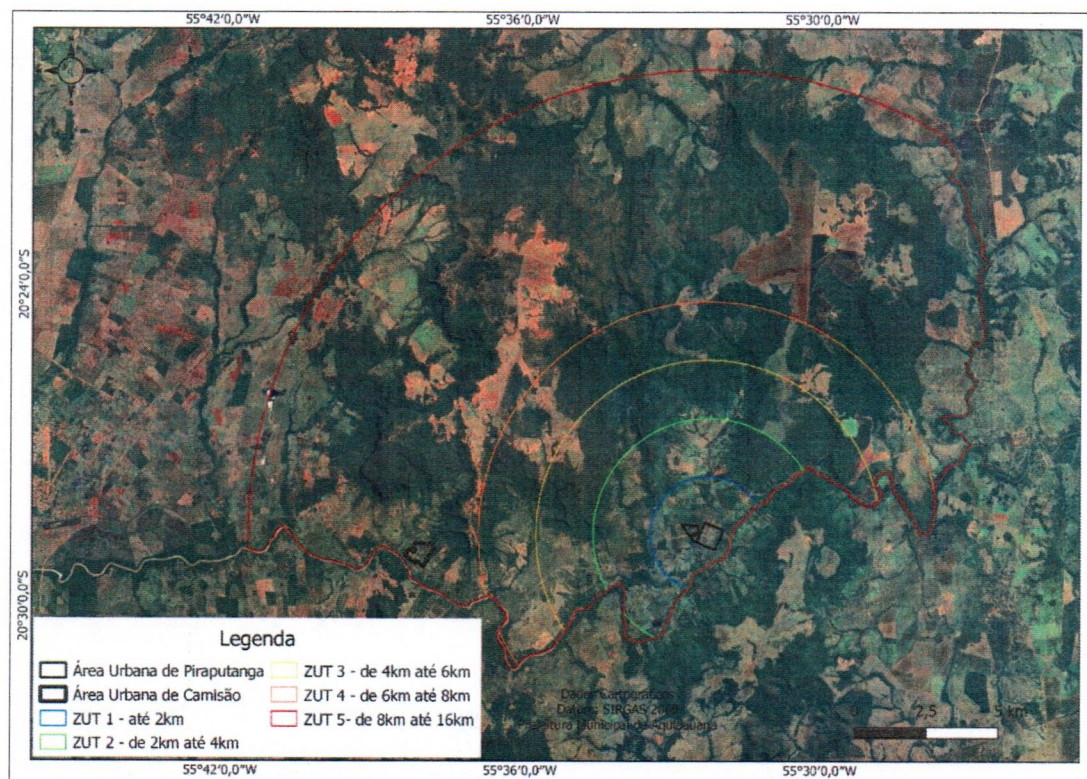


Figura 7 - Raios de Expansão Urbana e Expansão Turística de Piraputanga

A utilização dos raios concêntricos como instrumento metodológico está diretamente associada ao atendimento do Inciso II do Art. 42-B da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e também a lei complementar que virá a ser aprovada, que exige a delimitação de trechos com restrições à urbanização e de áreas sujeitas a controle especial em função dos licenciamentos ambientais e parcelamento de solo.

12. CARACTERIZAÇÃO FÍSICA DAS ZONAS URBANAS TURÍSTICAS DE CAMISÃO

12.1 Geologia

Segundo Sousa Júnior et al (1983) as primeiras descrições pormenorizadas sobre a Formação Aquidauana deveram-se a Derby (1895), que correlacionou ao conjunto de rochas sedimentares do leste da Bacia Sedimentar do Paraná. Ainda segundo os mesmos autores, Lisboa (1909) introduziu o termo "Arenito Aquidauana" para designar o conjunto de sedimentos vermelhos cortados pela Estrada de Ferro Noroeste do Brasil.

A Formação Aquidauana é constituída predominantemente por arenito, com intercalações de diamictitos, siltitos e folhelhos, organizados em níveis com estratificação cruzada e plano-paralela, indicando deposição em ambiente continental, principalmente

fluvial e lacustre, com influência glacial (Figura 8). A unidade ocorre amplamente na região do Vale do Rio Aquidauana, representando importante substrato geológico regional (IBGE, 2023).

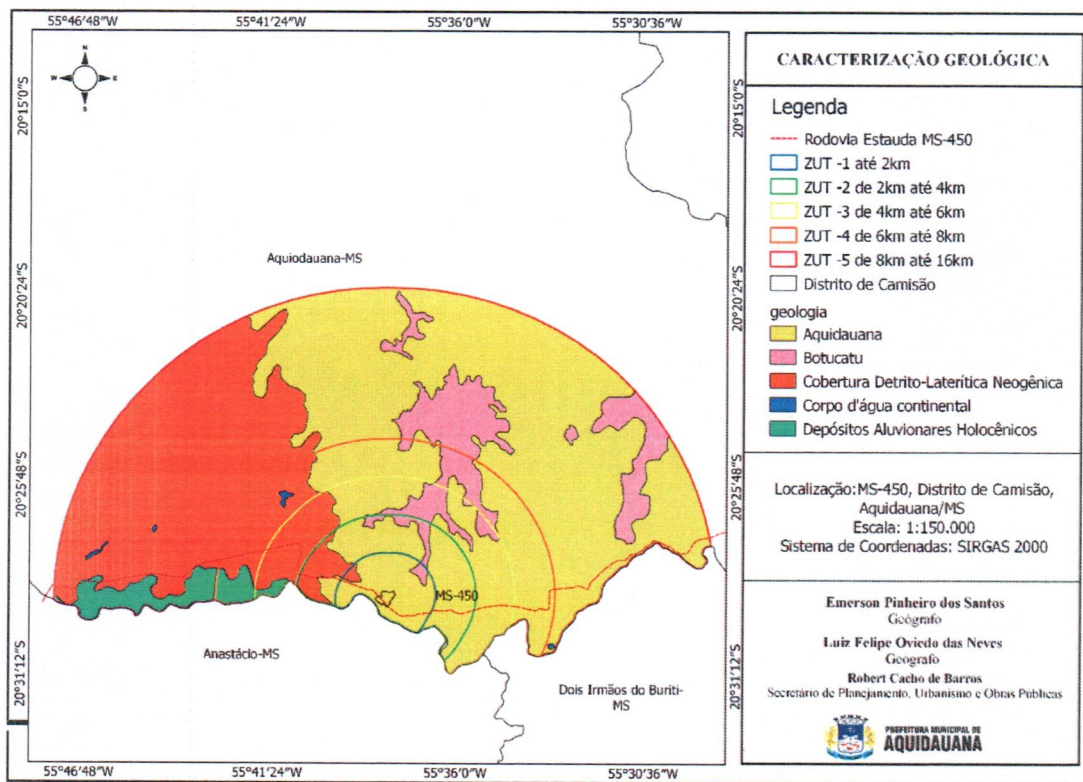


Figura 8 - Mapa de Geologia

A distribuição das classes geológicas na área de estudo, que totaliza 824,92 km², evidencia o predomínio da Formação Aquidauana, a qual ocupa aproximadamente 64,50% da superfície territorial, configurando-se como o principal substrato geológico regional. Em segundo lugar, destaca-se a Cobertura Detrito-Laterítica Neogênica, que recobre cerca de 26,89% da área, abrangendo extensas porções do território. A Formação Botucatu apresenta participação mais restrita, correspondendo a aproximadamente 6,77% da área total.



Figura 9 - Arenito da Formação Aquidauana

Litologicamente a formação Aquidauana é marcada pela presença de arenitos com granulometria variável de fina a grosseira, cores vermelho tijolo, esbranquiçadas, cinza arroxeadas. Associada ao pacote arenítico observa-se a presença de níveis conglomeráticos, além de intercalações de siltito, argilito avermelhado e subordinadamente, lentes de diamictito (MATO GROSSO DO SUL, 1993).



Figura 10 - Amostra de conglomerado e arenitos em volta

Os Depósitos Aluvionares Holocênicos estão ao longo dos cursos d'água e em planícies fluviais, enquanto os corpos d'água continentais representam parcela pouco expressiva do território. De modo geral, a distribuição observada indica domínio de formações sedimentares continentais e coberturas superficiais, o que influencia diretamente as condições do terreno e deve ser considerado no planejamento da expansão urbana.

12.3 Geomorfologia

De acordo com dados do Banco de Informações Ambientais do IBGE (2023), a área de estudo está inserida predominantemente em compartimentos geomorfológicos associados à Borda Ocidental da Bacia do Paraná, caracterizados por superfícies planálticas escalonadas, com diferentes graus de dissecação, resultantes de processos erosivos prolongados sobre litologias sedimentares.

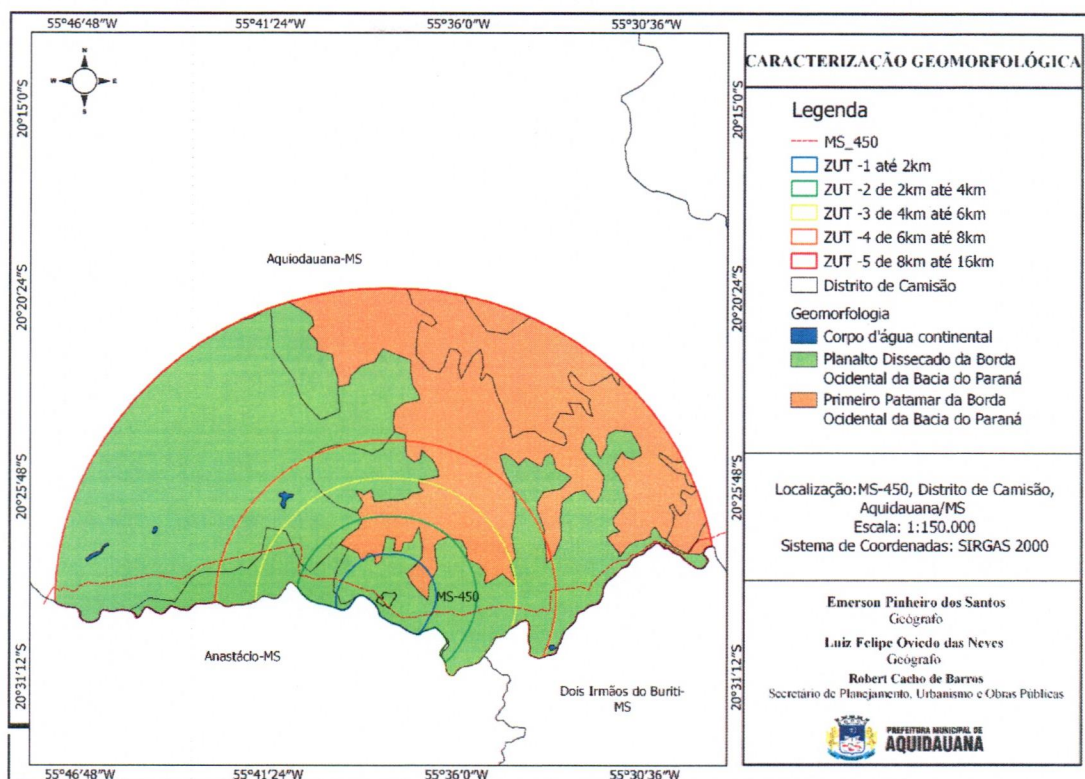


Figura 11 - Mapa de geomorfologia

Fica visível a predominância do Primeiro Patamar da Borda Ocidental da Bacia do Paraná, seguido pelo Planalto Dissecado da Borda Ocidental da Bacia do Paraná. Essa distribuição mostra o domínio de superfícies relativamente estáveis, porém com setores localizados de maior dissecção, aspecto relevante para a definição de diretrizes de ocupação e para avaliação de suscetibilidade a processos erosivos.

Brasil (1982) destaca que, se tratando de relevo de borda de bacia sedimentar, a inclinação das camadas dá ao conjunto um aspecto de relevo cuestiforme. Assim, da borda do planalto para seu interior, ocorrem cuevas em Arenito Furnas e cuevas em Arenito Aquidauana.



Figura 12 - Compartimentação geomorfológica com presença de escarpa arenítica e relevo dissecado no entorno do Distrito de Camisão

Predominam superfícies planálticas escalonadas, resultantes de prolongados processos erosivos sobre litologias sedimentares, formando relevos suavemente ondulados a ondulados, intercalados por áreas mais dissecadas e vales associados à rede de drenagem (Figura 12).



Figura 13 - Vista da transição da declividade com vegetação esparsa

Destacam-se os compartimentos do Primeiro Patamar e do Planalto Dissecado da Borda Ocidental da Bacia do Paraná, que conferem relativa estabilidade morfológica à paisagem, embora apresentem setores com maior suscetibilidade à erosão. Essas feições geomorfológicas são relevantes para o planejamento da ocupação, especialmente no que

se refere à implantação de infraestrutura e ao controle de processos erosivos.

12.3 Pedologia

De acordo com o Sistema Brasileiro de Classificação de Solos (SiBCS), da Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (EMBRAPA, 2018), os solos presentes na área de estudo refletem a interação entre o substrato geológico sedimentar, as formas de relevo e os processos pedogenéticos associados ao clima tropical, resultando em um mosaico de classes com distintas profundidades, texturas, condições de drenagem e graus de desenvolvimento.

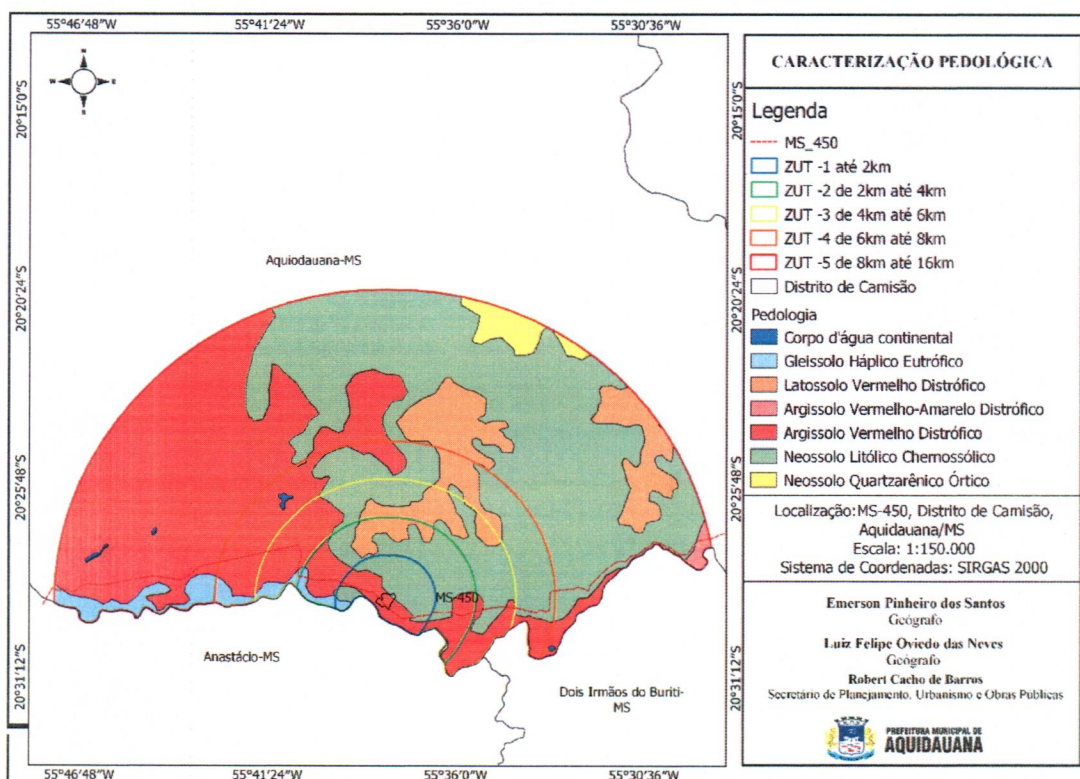


Figura 14 - Mapas de Solos

A tabela pedológica indica predominância do Neossolo Litólico Chernossólico é caracterizado por solos rasos, geralmente associados a relevo mais movimentado e com limitações naturais à mecanização e à implantação de infraestrutura.

Os solos da cidade de Aquidauana estão inseridos em um fantástico mosaico da paisagem de transição Cerrado-Pantanal sul-mato-grossense, fazendo parte de um dos mais importantes registros de solos de áreas úmidas (Leite, Carvalho e Moraes, 2021). A formação Aquidauana é constituída por um conjunto de sedimentos com até 500 m de espessura, predominando arenito de granulometria fina a média, intercalado com conglomerado arenoso (Schiavo et al., 2010).

No que se refere aos solos, observa-se a ocorrência majoritária de classes com limitações naturais à ocupação urbana intensiva, como solos arenosos ou mal drenados, intercalados por áreas com solos mais profundos e estáveis. Essa distribuição quantitativa reforça a necessidade de análises técnicas complementares e da adoção de critérios diferenciados para o parcelamento do solo, infraestrutura urbana e ocupação das Zonas Urbanas Turísticas.

12.4 Vegetação

A caracterização da vegetação da área de estudo foi realizada com base nos dados do Banco de Dados de Informações Ambientais (BDiA), no qual predominam áreas destinadas à pecuária, intercaladas por remanescentes de formações naturais do bioma Cerrado. As classes mapeadas refletem tanto a vegetação potencial original quanto os usos atuais do solo, permitindo a análise das condições ambientais e das restrições à expansão urbana.

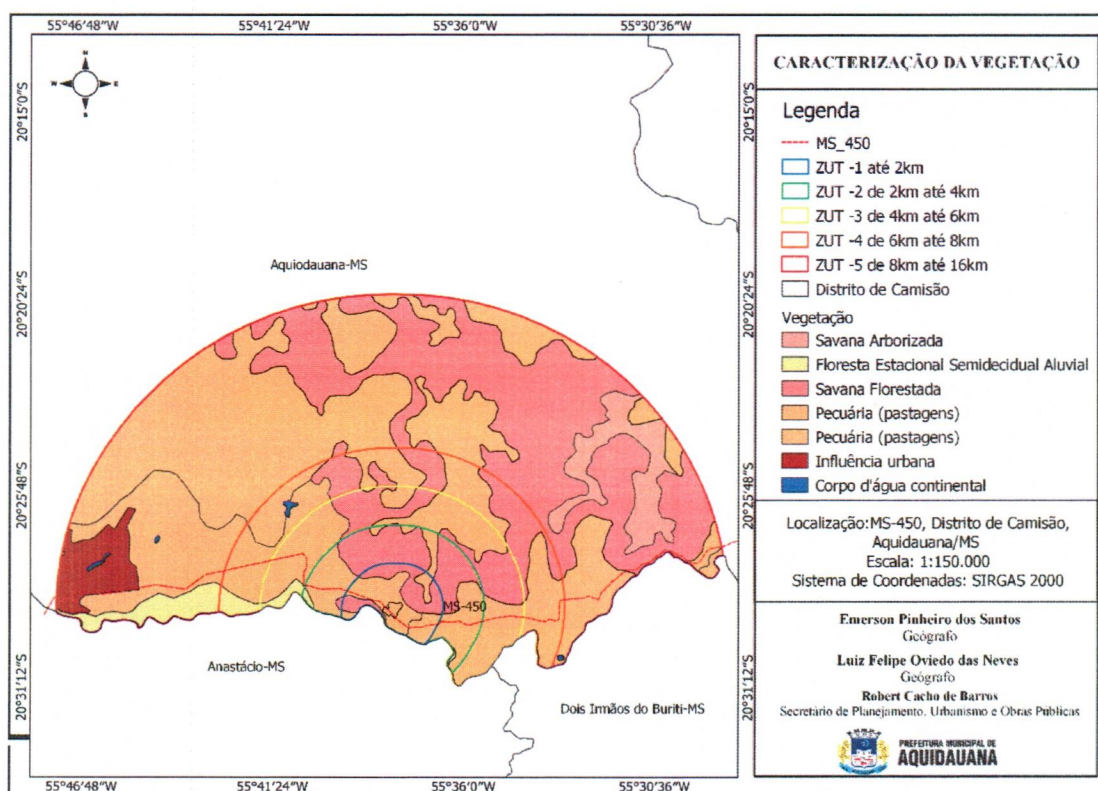


Figura 15 - Mapa de vegetação

Conforme indicado na tabela, as áreas de pecuária (pastagens) ocupam a maior parte do território, concentrando-se especialmente nas ZUT mais externas, enquanto os remanescentes de Savana Florestada e Savana Arborizada ocorrem de forma

fragmentada, sobretudo nas porções intermediárias da área de estudo.

A Floresta Estacional Semidecidual Aluvial apresenta distribuição restrita, associada principalmente às margens de cursos d'água, desempenhando papel fundamental na proteção de ambientes de zonas de transição entre vegetação e rio. As áreas sob influência urbana concentram-se no entorno imediato do núcleo urbano do Distrito de Camisão.

12.5 Declividade

Para a elaboração da declividade foi utilizado o Copernicus DEM (Modelo Digital de Elevação), que representa a superfície da Terra, incluindo edifícios, infraestrutura e vegetação. Deriva de um MDS editado chamado WorldDEM, no qual foram incluídos o nivelamento de corpos d'água e o fluxo consistente de rios. Além disso, também foram aplicadas edições em áreas costeiras e litorâneas, elementos especiais como aeroportos e estruturas de terreno improváveis (OpenTopography, 2026).

O produto WorldDEM é baseado em dados de satélite radar adquiridos durante a missão TanDEM-X, financiada por uma parceria público-privada entre o Estado alemão, representado pelo Centro Aeroespacial Alemão, e a Airbus Defence and Space. O OpenTopography disponibiliza o acesso à versão global de dados de elevação em grade, hospedada pela ESA através do serviço PRISM.

A caracterização do relevo da área de estudo foi realizada a partir da classificação de declividade proposta pela Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (EMBRAPA), conforme o Manual de Levantamento de Solos, que estabelece classes de relevo associadas a intervalos de declividade e suas implicações para o uso do solo.

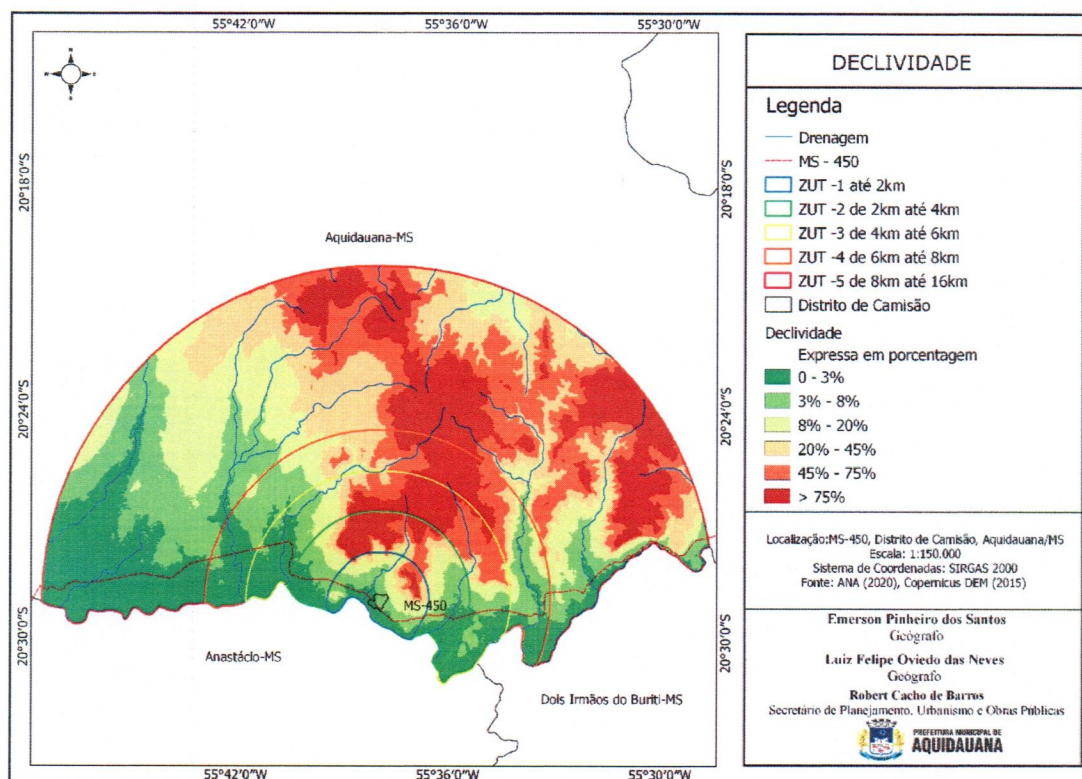


Figura 16 - Mapa de declividade

A amplitude altimétrica da área de estudo varia aproximadamente entre 138 m e 664 m. Essa variação altimétrica está diretamente associada à ocorrência das diferentes classes de declividade identificadas, uma vez que setores com maiores gradientes altimétricos concentram percentuais mais elevados de inclinação.



Figura 17 - Configuração da paisagem com relevo dissecado e ocupação rural na área das ZUTs

Conforme indicado na tabela, as classes de relevo variam de superfícies planas a fortemente montanhosas, com incremento progressivo da altitude à medida que aumentam as declividades.

Tabela 5 - Tabela de Declividade

Classes de Relevo	Declividade (%)
Plano	0 – 3
Suave-ondulado	3% - 8
Ondulado	8% - 20
Forte-ondulado	20% - 45
Montanhoso	45% - 75
Forte-montanhoso	>75

Fonte: Embrapa

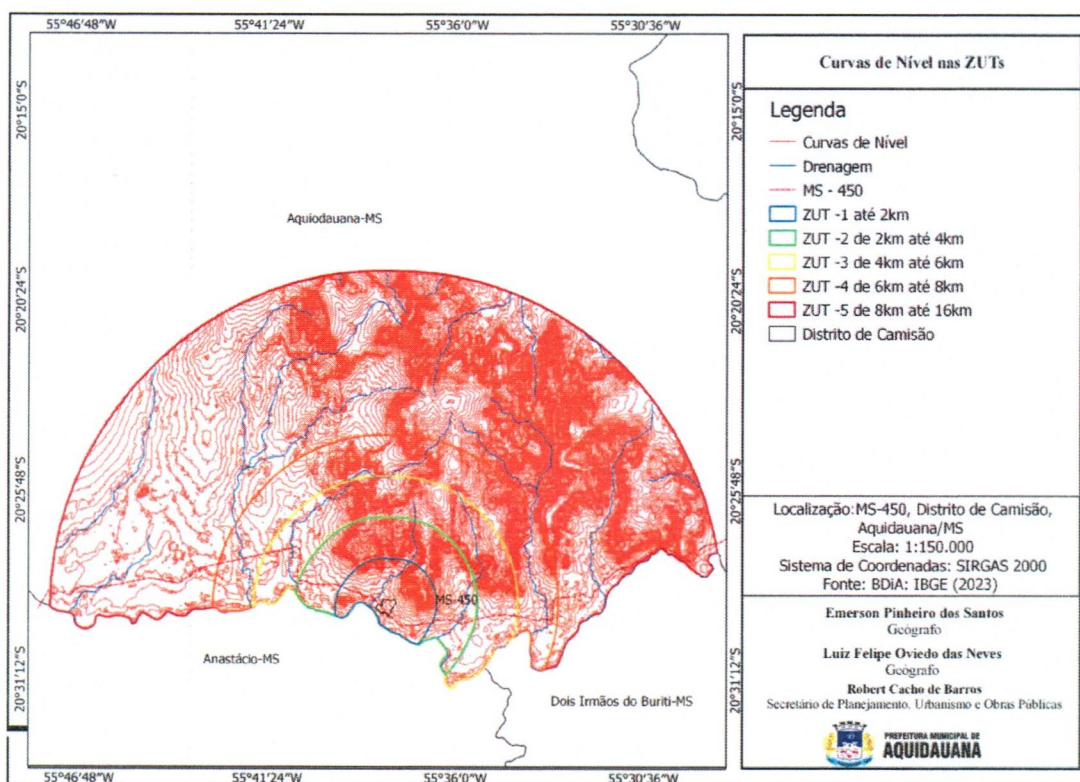


Figura 18 - Curvas de nível

As áreas planas e suavemente onduladas apresentam maior aptidão para a ocupação urbana e implantação de infraestrutura, enquanto os relevos ondulados a forte-ondulados demandam maior controle do uso do solo, em razão da maior suscetibilidade a processos erosivos. As classes montanhosas e forte-montanhosas, associadas às maiores altitudes e declividades, apresentam restrições naturais mais significativas, devendo ser priorizadas para usos compatíveis com a preservação ambiental e a manutenção da estabilidade da paisagem.

É vedado o parcelamento de solo em área com declividade superior a 30%, salvo solução técnica devidamente aprovada.

12.6 Recursos hídricos locais

As Zonas Urbanas Turísticas (ZUT) englobam em sua área cerca de dez cursos hídricos e o Rio Aquidauana, principal curso hídrico do Município. Percorrendo uma extensão de 620 km, o Rio Aquidauana cruza diferentes ecossistemas, abraçando tanto o Pantanal sul-mato-grossense quanto o cerrado.

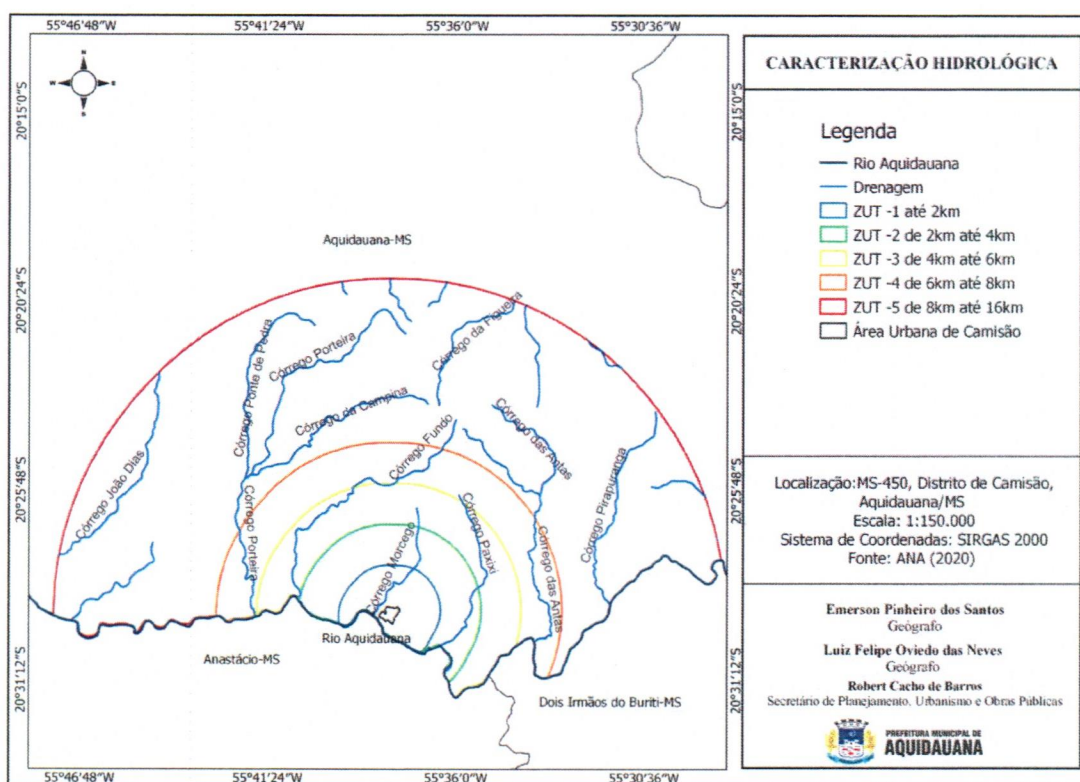


Figura 19 - Mapa da hidrografia da área de estudo

Do ponto de vista socioambiental, o Rio Aquidauana desempenha função essencial no abastecimento hídrico, na dessedentação animal, na manutenção de atividades agropecuárias e no suporte às populações urbanas e rurais inseridas em sua área de influência. Além disso, sustenta ecossistemas ripários e áreas úmidas associadas, que exercem funções ecológicas fundamentais, como a regulação do regime hídrico, retenção de sedimentos e conservação da biodiversidade.

A **Figura 20** apresenta a espacialização das nascentes identificadas nas Zonas Urbanas Turísticas (ZUTs) inseridas na área de estudo, evidenciando pontos de origem da rede de drenagem local. As nascentes desempenham papel fundamental na manutenção

do regime hidrológico, contribuindo diretamente para a formação e alimentação dos cursos d'água da Bacia do Rio Aquidauana. Observa-se que essas áreas correspondem a locais ambientalmente sensíveis, cuja preservação é essencial para a conservação da qualidade e disponibilidade dos recursos hídricos.

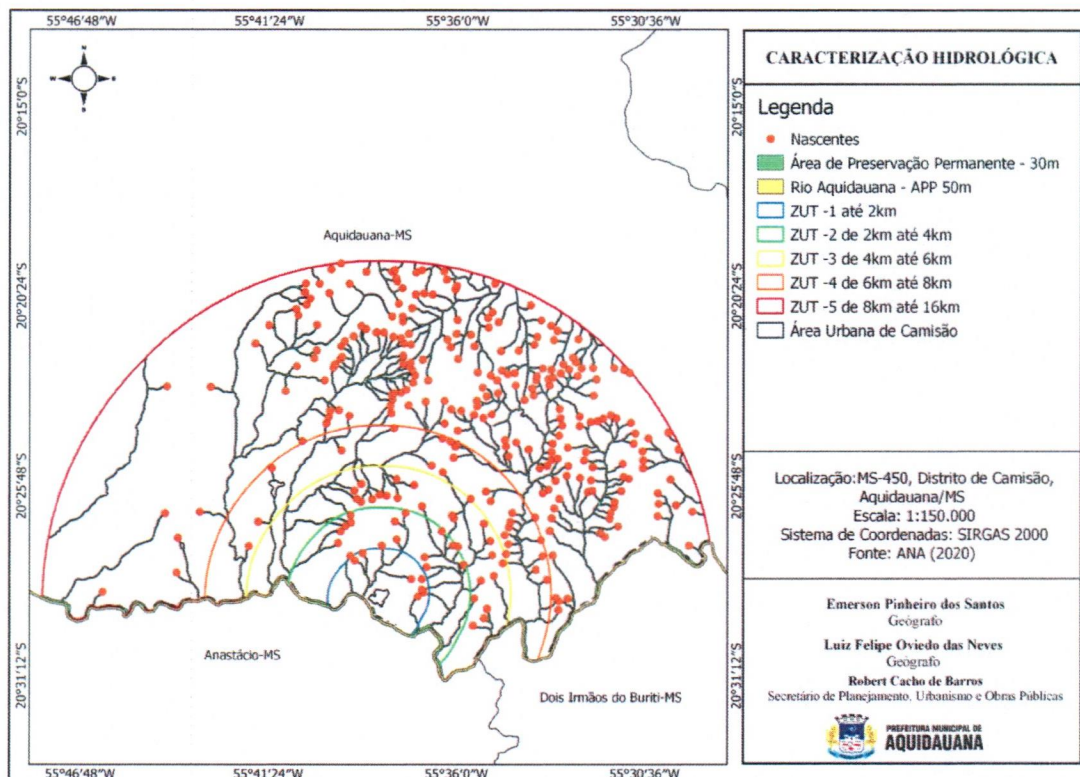


Figura 20 - Mapa das nascentes

No que se refere às Áreas de Preservação Permanente (APPs), a delimitação considerou exclusivamente o rio principal, os córregos e as nascentes inseridos na área de estudo, conforme estabelece a Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal).

Por tratar-se de área destinada à expansão urbana, adotou-se a faixa mínima de 30 metros ao longo dos cursos d'água naturais com largura inferior a 10 metros, medida a partir da borda da calha do leito regular. Para as nascentes e olhos d'água perenes, foi considerado o raio mínimo de 50 metros de proteção. A definição dessas faixas visa assegurar a preservação da qualidade hídrica, a estabilidade das margens e a manutenção das funções ecológicas associadas à Bacia do Rio Aquidauana, especialmente diante do processo de urbanização proposto.



Figura 21 - Vista do Rio Aquidauana

Estudos técnicos no âmbito do Plano de Recursos Hídricos da Região Hidrográfica do Paraguai destaca sua relevância para o equilíbrio hidrossedimentológico da bacia do Alto Paraguai (ANA, 2018).

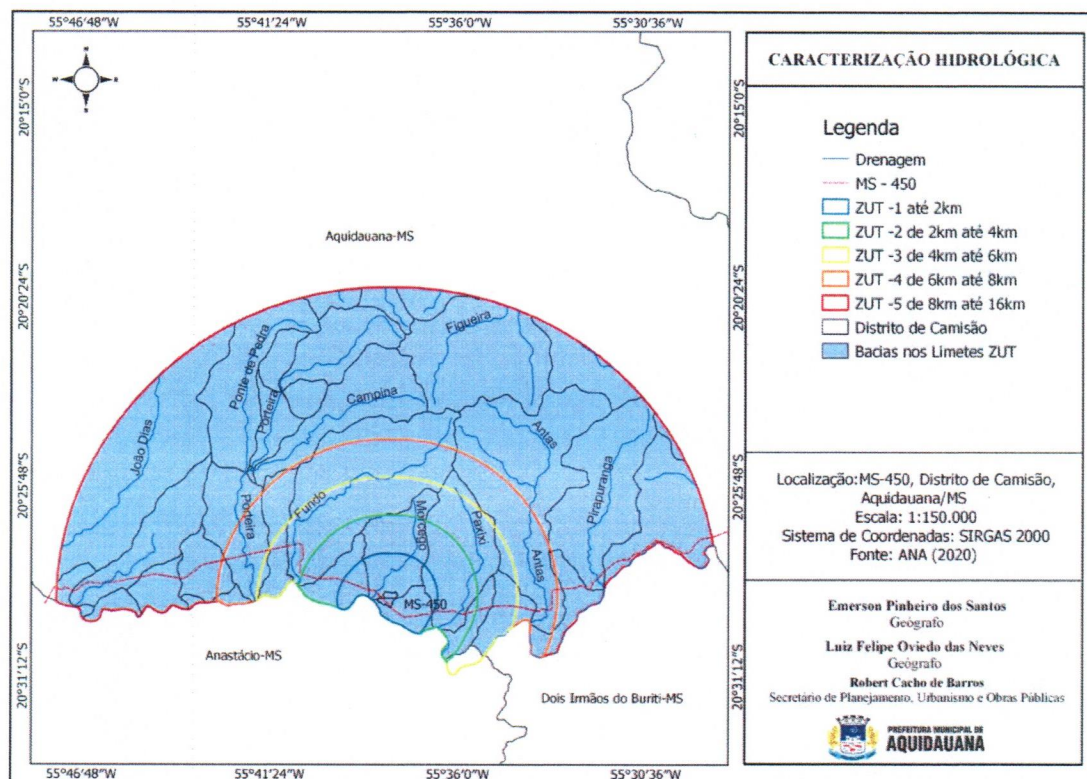


Figura 22 - Mapa das Bacias Hidrográficas presentes nas ZUTs

Conforme observado no mapa das Zonas Urbanas Turísticas, as bacias hidrográficas inseridas na Bacia do Rio Aquidauana apresentam forte relação entre compartimentação do relevo, uso do solo e dinâmica hídrica. As ZUTs abrangem diferentes setores da rede de drenagem, incluindo áreas de cabeceira, cursos d'água de menor ordem e porções intermediárias da bacia, que exercem papel estratégico na manutenção da vazão e na qualidade da água.

12.7 Uso e Cobertura da Terra

O uso e a cobertura da terra representam importantes indicadores das transformações ambientais, pois evidenciam a relação entre os elementos naturais e as atividades humanas. Enquanto a cobertura da terra corresponde às formações naturais e superfícies físicas presentes no território, o uso da terra refere-se às atividades desenvolvidas sobre essas áreas, como agropecuária e expansão urbana.

Na Bacia do Rio Aquidauana, predominam áreas destinadas à pecuária, intercaladas por remanescentes de vegetação nativa do Cerrado, cuja dinâmica influencia diretamente os processos hidrológicos, erosivos e a qualidade ambiental regional, como mostra a **figura 23**.

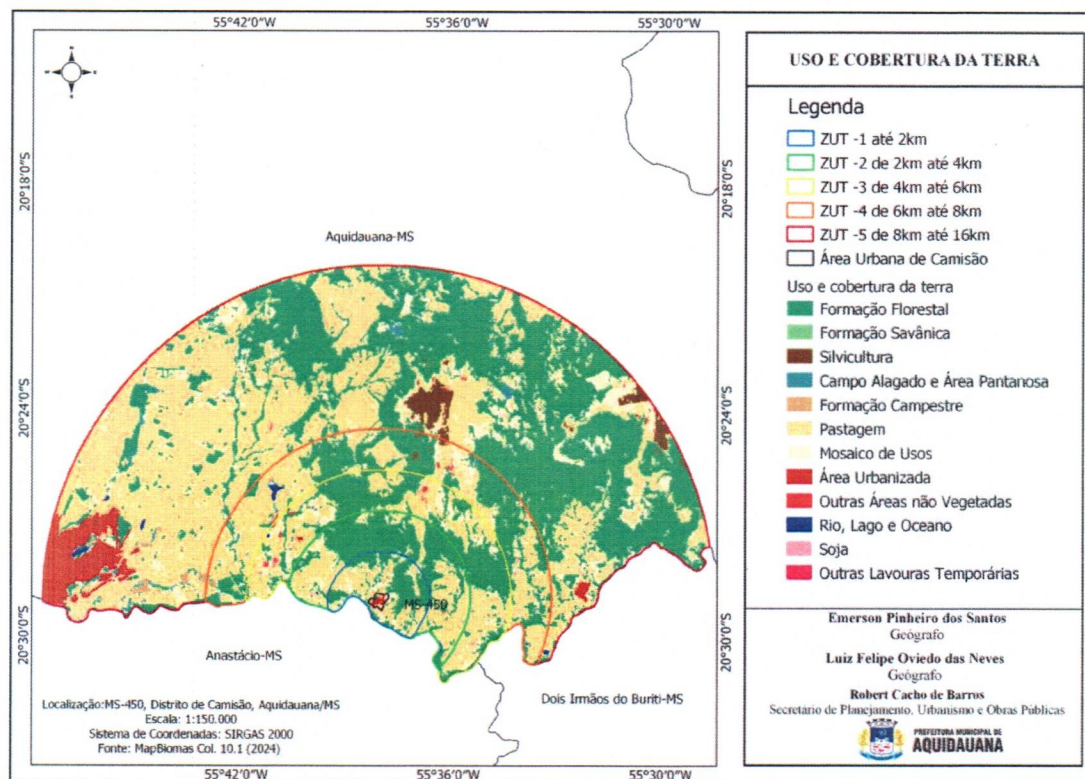


Figura 23 - Mapa de uso e cobertura da terra

De acordo com o Manual Técnico de Uso e Cobertura da Terra do IBGE (2013), no que se refere ao uso da terra dentro do debate do desenvolvimento sustentável, merecem destaque: a caracterização dos processos de utilização da terra; e as referências aos fatores que levam a mudanças e a expectativa da justiça ambiental devido aos diferentes interesses, direitos civis e conflitos distributivos sobre os recursos naturais.

Para a elaboração do mapa temático de uso e cobertura da terra foi utilizado o banco de dados do MapBiomass coleção 10.1 para o ano de 2024. O produto raster foi analisado no Qgis e gerado o mapa de uso e sua tabela de áreas.

É evidente que a pastagem abrange grandes áreas dentro das ZUTs em todas as porções, mostrando que a pecuária é a principal força motriz da economia local. Logo atrás da pastagem, dentro das ZUTs, os mosaicos de usos se fazem.

A formação florestal ocupa maior área das ZUTs, mostrando um equilíbrio entre ação antrópica (pastagem e mosaico de usos) e os remanescentes florestais, os quais estão em sua maioria na área de preservação permanente.

A área de preservação se encontra dentro da área de Preservação Ambiental Estadual Estrada Parque de Piraputanga, cujos limites abarcam a serra e seu prolongamento.

13. CARACTERIZAÇÃO FÍSICA DAS ZONAS URBANAS TURÍSTICAS DE PIRAPUTANGA

13.1 Geologia

Do ponto de vista geológico, a região do Distrito de Piraputanga encontra-se inserida no contexto da Bacia Sedimentar do Paraná, sendo caracterizada predominantemente pela ocorrência de formações compostas por arenitos, com destaque para unidades associadas à Formação Aquidauana.

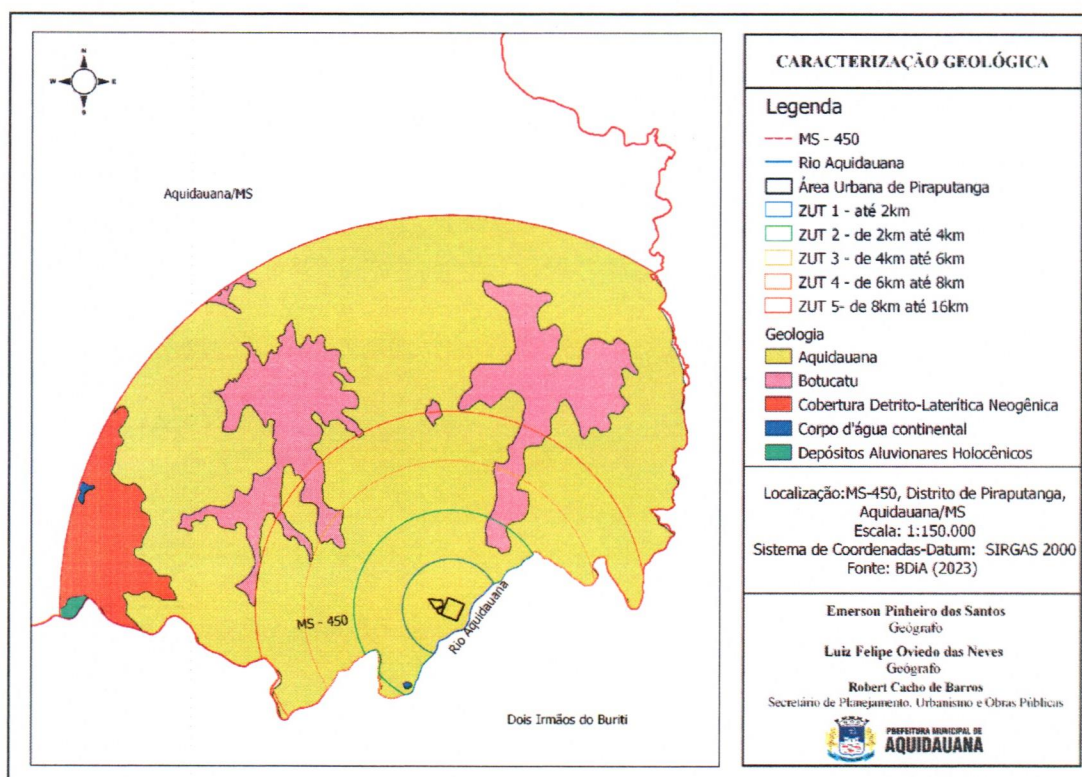


Figura 24 - Mapa de geologia

Essas litologias apresentam, em geral, granulometria variando de média a grossa, com níveis de cimentação distintos, influenciando diretamente a resistência do material e sua suscetibilidade a processos erosivos. Em áreas onde os arenitos se apresentam mais friáveis, observa-se maior vulnerabilidade à ação intempérica, o que pode resultar em processos de erosão superficial, especialmente em locais com declividades mais acentuadas e ausência de cobertura vegetal.

A composição geológica da área exerce influência significativa sobre as características do solo, a infiltração da água e a estabilidade do terreno, fatores que devem ser considerados no planejamento da expansão urbana e na implantação de empreendimentos.

13.2 Geomorfologia

A geomorfologia da região de Piraputanga é marcada pela presença de relevos diferenciados, associados principalmente à borda da Serra de Maracaju, onde ocorrem formas de relevo mais acentuadas, com encostas inclinadas e vales encaixados.

Nas áreas mais elevadas, predominam formas de relevo ondulado a fortemente ondulado, com presença de escarpas e afloramentos rochosos, que conferem à paisagem elevado valor cênico. Já nas áreas mais baixas, próximas aos cursos d'água, observa-se relevo mais suavizado, com superfícies planas a suavemente onduladas, favorecendo processos de deposição sedimentar.

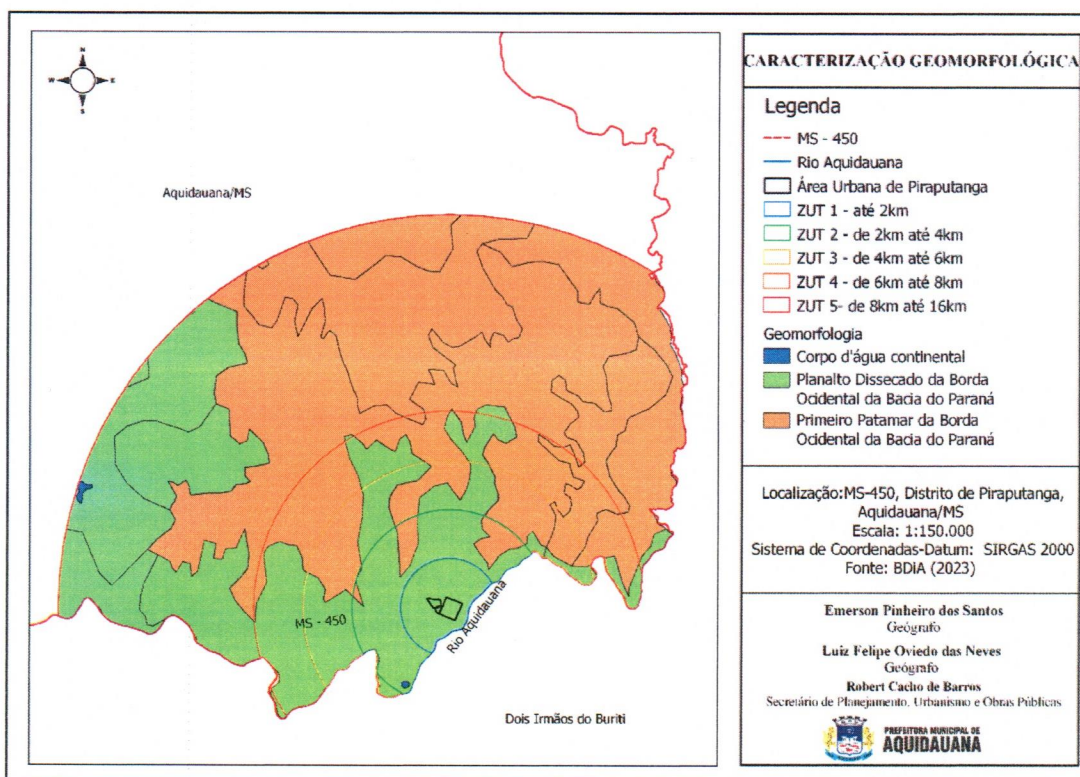


Figura 25 - Mapa de Geomorfologia

Essa variação geomorfológica influencia diretamente a dinâmica hídrica, a suscetibilidade à erosão e a aptidão do terreno para ocupação urbana, sendo fundamental para a definição de áreas mais adequadas à expansão e aquelas que demandam restrições de uso.

13.3 Pedologia

Os solos predominantes na região do Distrito de Piraputanga apresentam estreita relação com os materiais de origem areníticos da Bacia Sedimentar do Paraná, especialmente associados à Formação Aquidauana, bem como com os condicionantes geomorfológicos locais. De maneira geral, são solos que apresentam textura média a arenosa, elevada permeabilidade e baixa coesão estrutural, características que influenciam diretamente sua capacidade de suporte e comportamento frente aos processos erosivos.

Em termos de classificação, é comum a ocorrência de solos do tipo Neossolos Quartzarênicos e Latossolos de textura média, podendo também ser identificadas associações com Argissolos em áreas de relevo mais dissecado. Os Neossolos, em especial, caracterizam-se por serem pouco desenvolvidos, com reduzido horizonte pedogenético e baixa capacidade de retenção de água e nutrientes, o que os torna mais vulneráveis à degradação quando submetidos à remoção da cobertura vegetal.

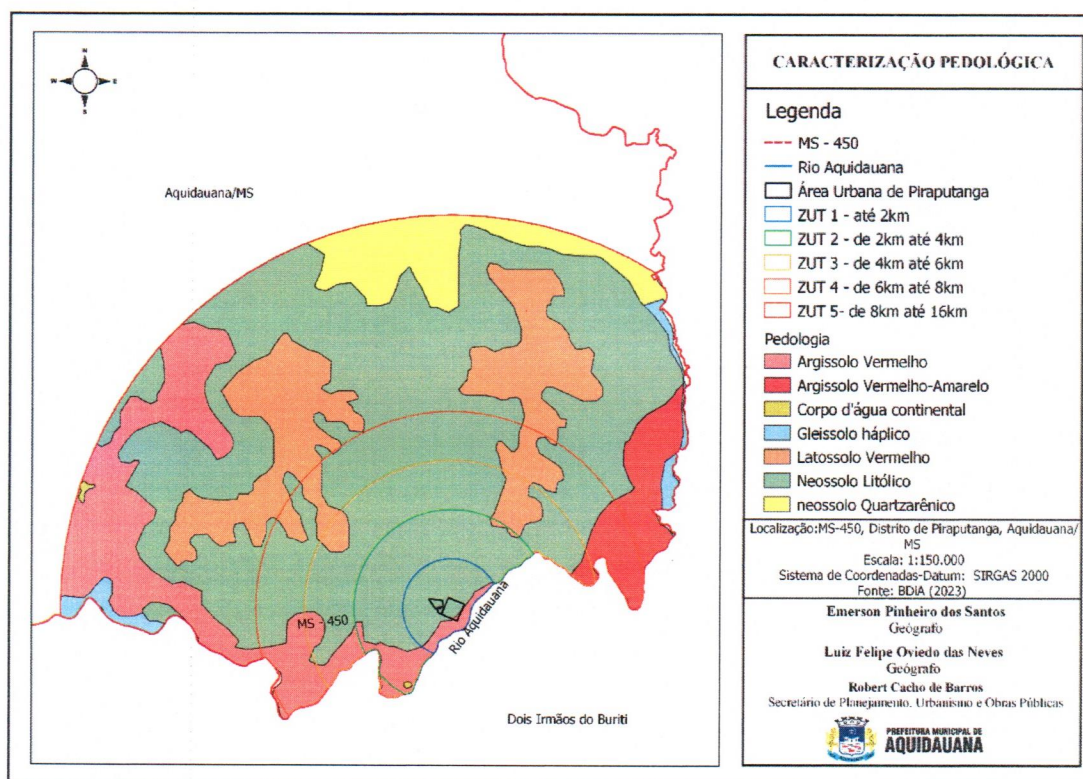


Figura 26 - Mapas de solos

Nas áreas com maior declividade, associadas às encostas da Serra de Maracaju, os solos tendem a ser mais rasos e suscetíveis à erosão laminar e em sulcos, sobretudo quando expostos. Já nas áreas de relevo mais suave, próximas aos fundos de vale e cursos

d'água, podem ocorrer solos com maior desenvolvimento pedogenético e maior acúmulo de matéria orgânica, embora também sujeitos a processos de saturação hídrica em determinados períodos.

Do ponto de vista da aptidão para uso urbano, as características pedológicas da área indicam a necessidade de adoção de medidas técnicas adequadas, especialmente no que se refere ao controle de processos erosivos, manejo adequado das águas pluviais e preservação da cobertura vegetal. A alta permeabilidade desses solos pode ser considerada um fator positivo para infiltração, porém exige cuidados quanto à estabilidade de taludes e à implantação de infraestrutura.

13.4 Vegetação

A cobertura vegetal do Distrito de Piraputanga insere-se no domínio do Bioma Cerrado, apresentando formações típicas que variam conforme as condições de relevo, solo e disponibilidade hídrica. Observa-se a ocorrência de diferentes fitofisionomias, incluindo formações campestres, savânicas e florestais, que se distribuem de maneira heterogênea ao longo da área de estudo.

Nas áreas de relevo mais elevado e solos mais rasos, predominam formações savânicas, caracterizadas por vegetação de porte médio, com presença de arbustos e árvores esparsas, adaptadas a condições de maior insolação e menor disponibilidade hídrica. Já nas áreas de relevo suavizado, com solos mais desenvolvidos, observa-se maior densidade vegetal, com ocorrência de cerradão e outras formações mais estruturadas.

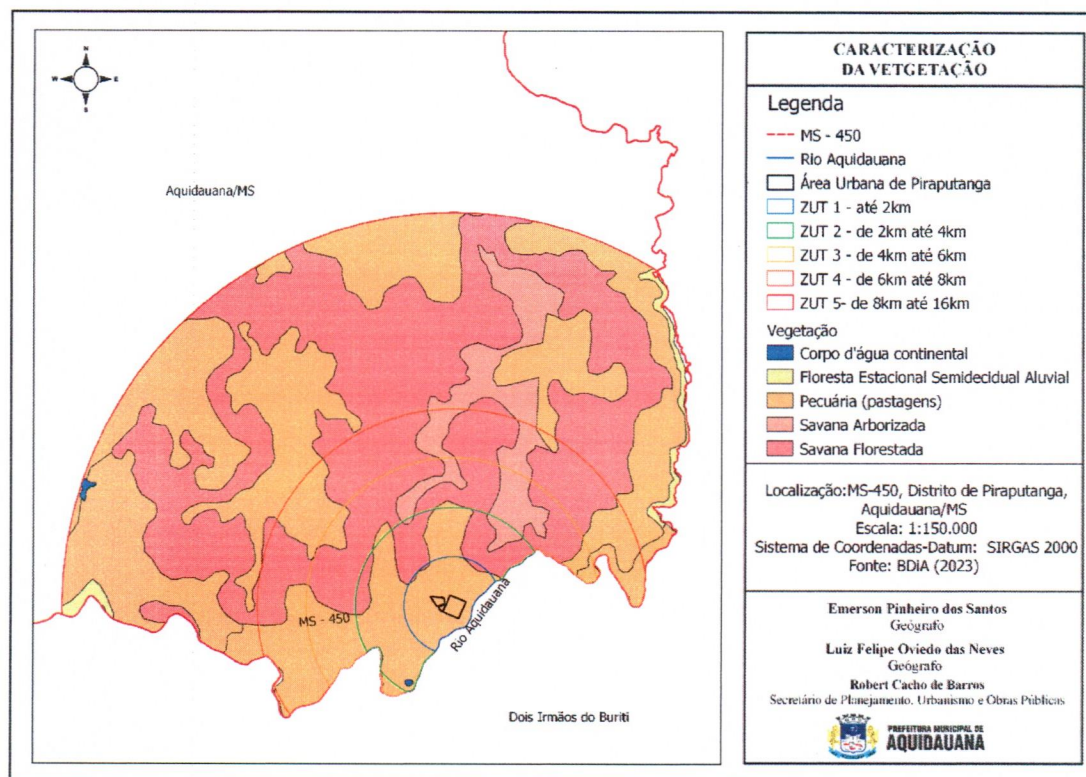


Figura 27 - Mapa de vegetação

Destacam-se também as formações ripárias, associadas aos cursos d'água e áreas de nascentes, onde ocorre vegetação mais densa e úmida, desempenhando papel fundamental na proteção dos recursos hídricos, na estabilidade das margens e na manutenção da biodiversidade local. Essas áreas são especialmente relevantes do ponto de vista ambiental, sendo enquadradas como Áreas de Preservação Permanente (APPs), conforme a legislação vigente.

13.5 Declividade

A declividade do terreno no Distrito de Piraputanga constitui um dos principais condicionantes naturais para o uso e ocupação do solo, estando diretamente relacionada à dinâmica geomorfológica, aos processos erosivos e à viabilidade de implantação de infraestrutura urbana. Sua análise foi realizada com base em dados altimétricos, a partir da interpretação das curvas de nível, que representam, de forma sistemática, as variações de altitude do relevo.

As curvas de nível, ao indicarem pontos de mesma cota altimétrica, permitem compreender a configuração do terreno por meio do espaçamento entre elas: quanto mais próximas entre si, maior é a declividade do terreno, indicando áreas com relevo mais

acentuado; por outro lado, curvas mais espaçadas correspondem a superfícies mais planas ou suavemente onduladas. Dessa forma, a leitura integrada das curvas de nível possibilita a identificação das diferentes classes de declividade presentes na área de estudo.

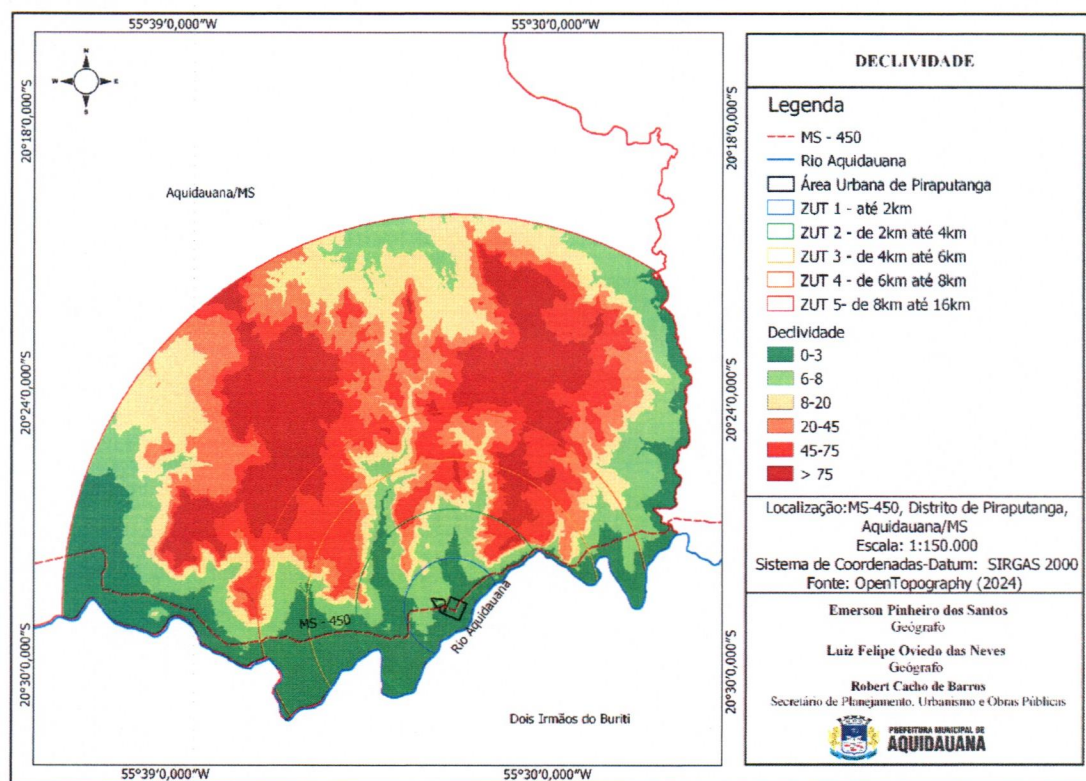


Figura 28 - Mapa de declividade

Classes de Relevo	Declividade (%)
Plano	0 – 3
Suave-ondulado	3% - 8
Ondulado	8% - 20
Forte-ondulado	20% - 45
Montanhoso	45% - 75
Forte-montanhoso	>75

Fonte: Embrapa

Por outro lado, nas áreas próximas aos fundos de vale e às planícies fluviais, as curvas de nível apresentam maior espaçamento, caracterizando terrenos com baixa declividade, que, em geral, apresentam maior aptidão para ocupação urbana. Contudo, essas áreas podem estar sujeitas a processos de inundação periódica, devendo ser analisadas em conjunto com os aspectos hidrológicos.

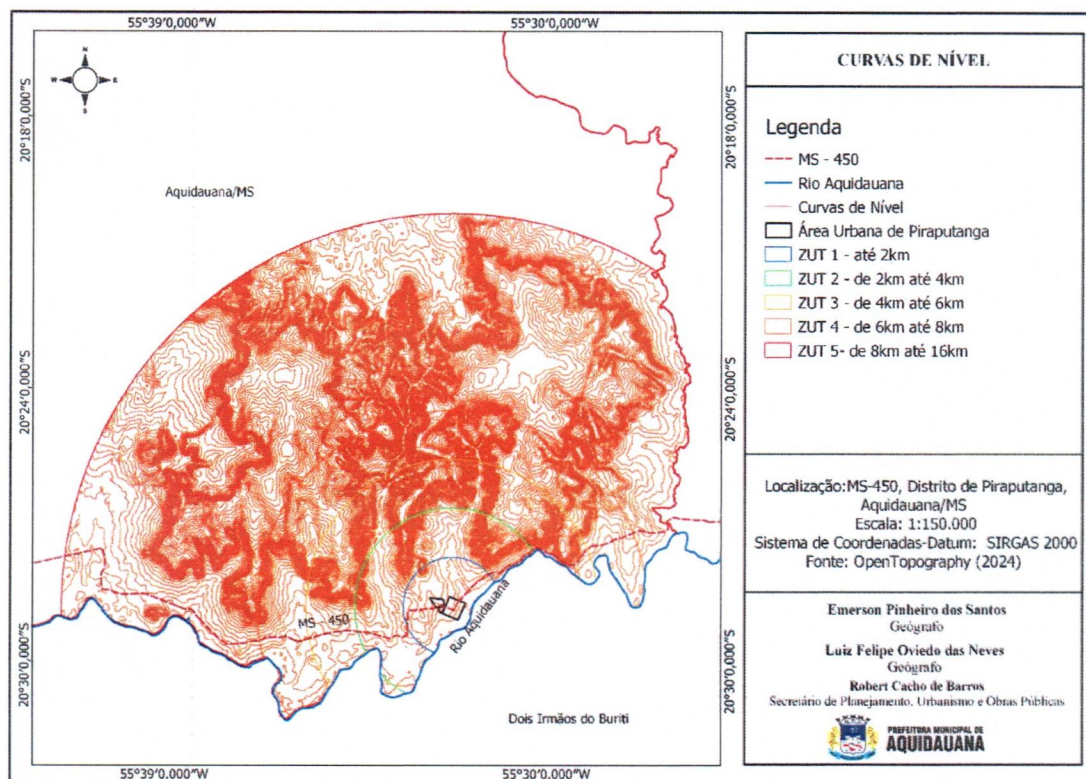


Figura 29 - Curvas de nível

A classificação das declividades, expressa em porcentagem conforme apresentado na tabela e no mapa temático, permite a definição de faixas de aptidão ao uso urbano, sendo que áreas com declividades mais elevadas demandam maior controle técnico, incluindo intervenções como terraceamento, contenção de taludes e sistemas de drenagem adequados.

13.5 Recursos Hídricos Locais

Os recursos hídricos do Distrito de Piraputanga estão inseridos no contexto da bacia hidrográfica do Rio Aquidauana, desempenhando papel fundamental na dinâmica ambiental, no equilíbrio dos ecossistemas e no suporte às atividades antrópicas desenvolvidas na região. A rede hidrográfica local é composta por cursos d'água de diferentes ordens, incluindo rios, córregos e áreas de nascentes, que estruturam o sistema de drenagem natural do território.

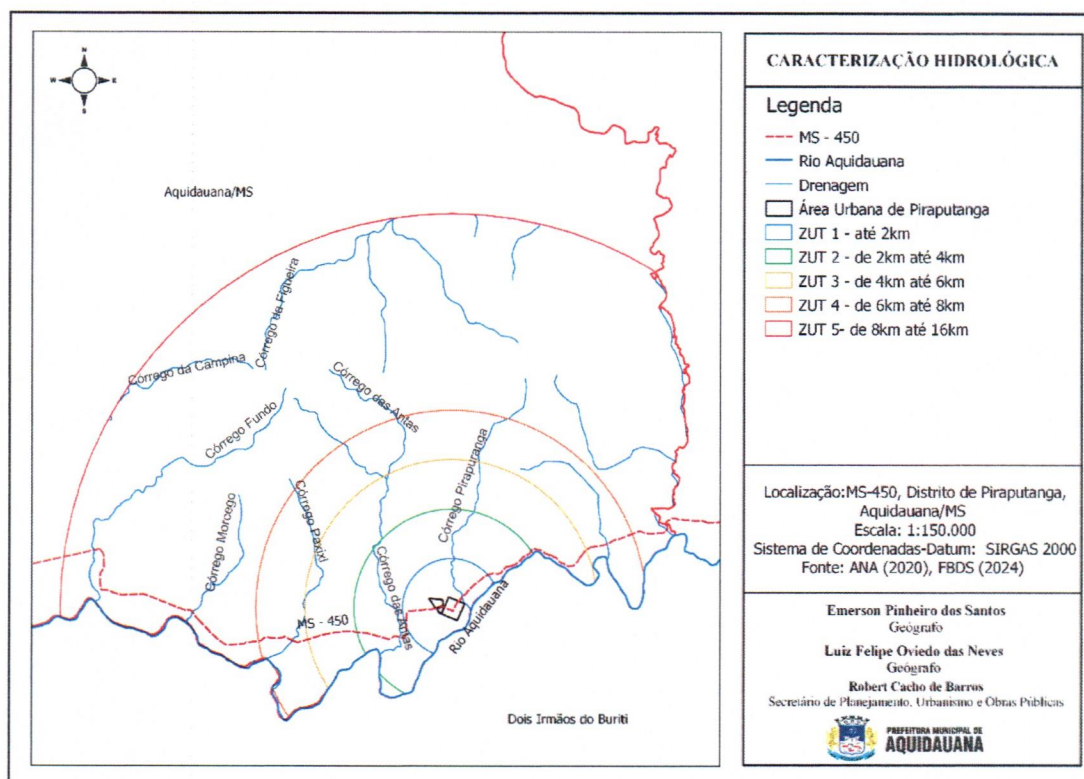


Figura 30 - Mapa de hidrografia

O Rio Aquidauana constitui o principal eixo hídrico da região, exercendo significativa influência sobre a organização da paisagem e os processos hidrológicos locais. Além dele, diversos cursos d'água de menor porte contribuem para a drenagem da área, formando uma rede interligada que favorece a recarga hídrica e a manutenção dos fluxos superficiais e subterrâneos.

As áreas de nascentes possuem elevada relevância ambiental, sendo responsáveis pela origem dos cursos d'água e pela manutenção da vazão ao longo do tempo. Essas áreas, juntamente com as margens dos corpos hídricos, configuram Áreas de Preservação Permanente (APPs), devendo ser protegidas conforme a legislação ambiental vigente, especialmente no que se refere à manutenção da vegetação ciliar e à restrição de usos que possam comprometer a qualidade e quantidade dos recursos hídricos.

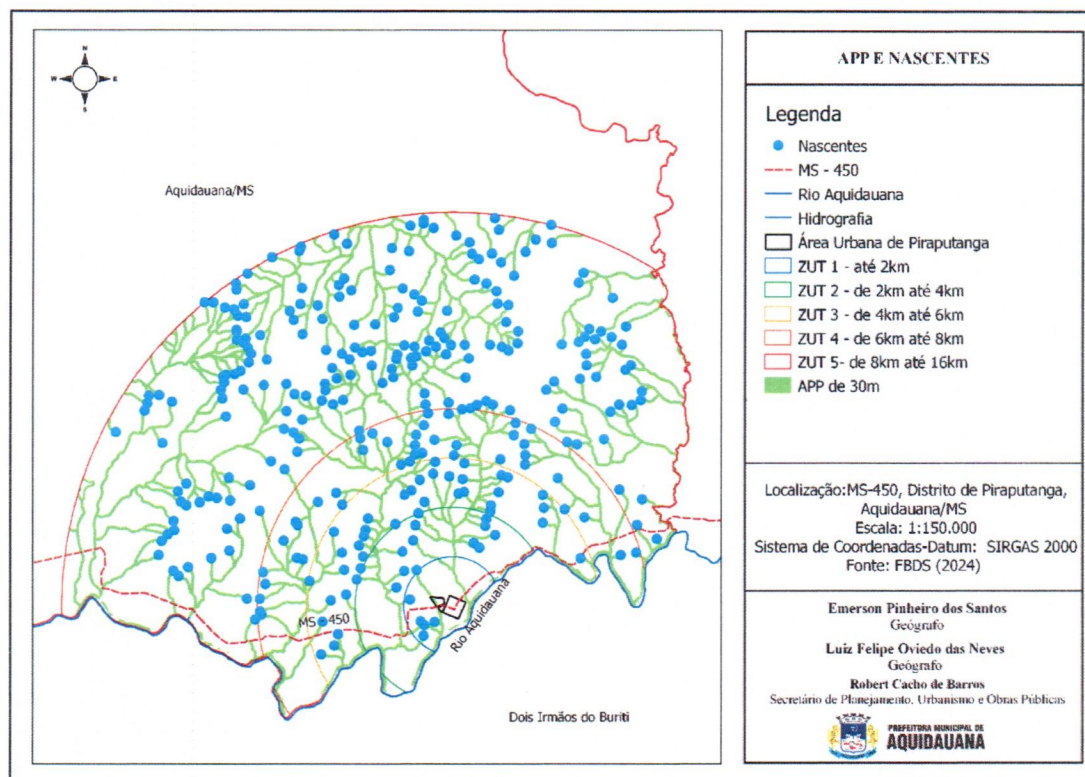


Figura 31 - Mapa de nascentes

No que se refere às Áreas de Preservação Permanente (APPs), estas estão associadas principalmente ao longo dos cursos d'água, nascentes e demais áreas protegidas por legislação ambiental vigente. Considerando o contexto de inserção urbana das Zonas Urbanas Turísticas (ZUTs), adota-se, para fins de planejamento, a faixa mínima de 30 (trinta) metros ao longo dos cursos d'água naturais, bem como a proteção integral das áreas de nascentes, conforme diretrizes estabelecidas pela legislação ambiental aplicável.

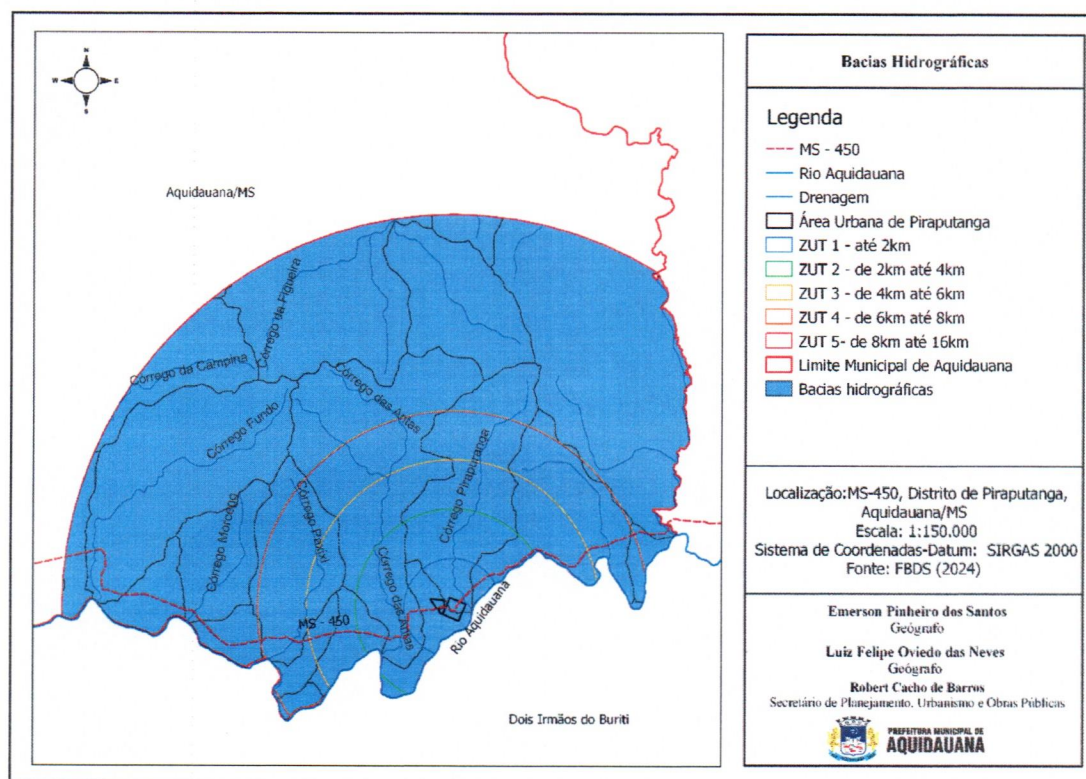


Figura 32 - Mapa de bacias hidrográficas

Do ponto de vista físico, a interação entre relevo, solo e cobertura vegetal influencia diretamente o comportamento hidrológico da região. Em áreas com maior declividade e solos mais arenosos, observa-se maior escoamento superficial e potencial de erosão, enquanto áreas mais planas favorecem a infiltração e a recarga dos aquíferos, podendo também estar sujeitas à saturação hídrica em períodos chuvosos.

13.6 Uso e Cobertura da Terra

O uso e a cobertura da terra no Distrito de Piraputanga refletem a interação entre as características naturais do território e as atividades antrópicas desenvolvidas ao longo do tempo. A análise desse componente permite compreender a dinâmica de ocupação da área, bem como identificar padrões de transformação da paisagem e suas implicações ambientais.

De modo geral, a área de estudo apresenta predominância de usos associados a atividades agropecuárias, especialmente áreas de pastagem, que ocupam extensas porções do território. Essas áreas resultam, em grande parte, da substituição da vegetação nativa original, característica do bioma Cerrado, por sistemas produtivos voltados à pecuária.

Além das áreas de pastagem, também são identificados remanescentes de vegetação nativa, distribuídos de forma fragmentada, incluindo formações savânicas e

florestais, com maior concentração em áreas de relevo mais acentuado ou em locais de maior restrição à ocupação. Esses remanescentes desempenham papel fundamental na manutenção da biodiversidade, na proteção do solo e na regulação do ciclo hidrológico.

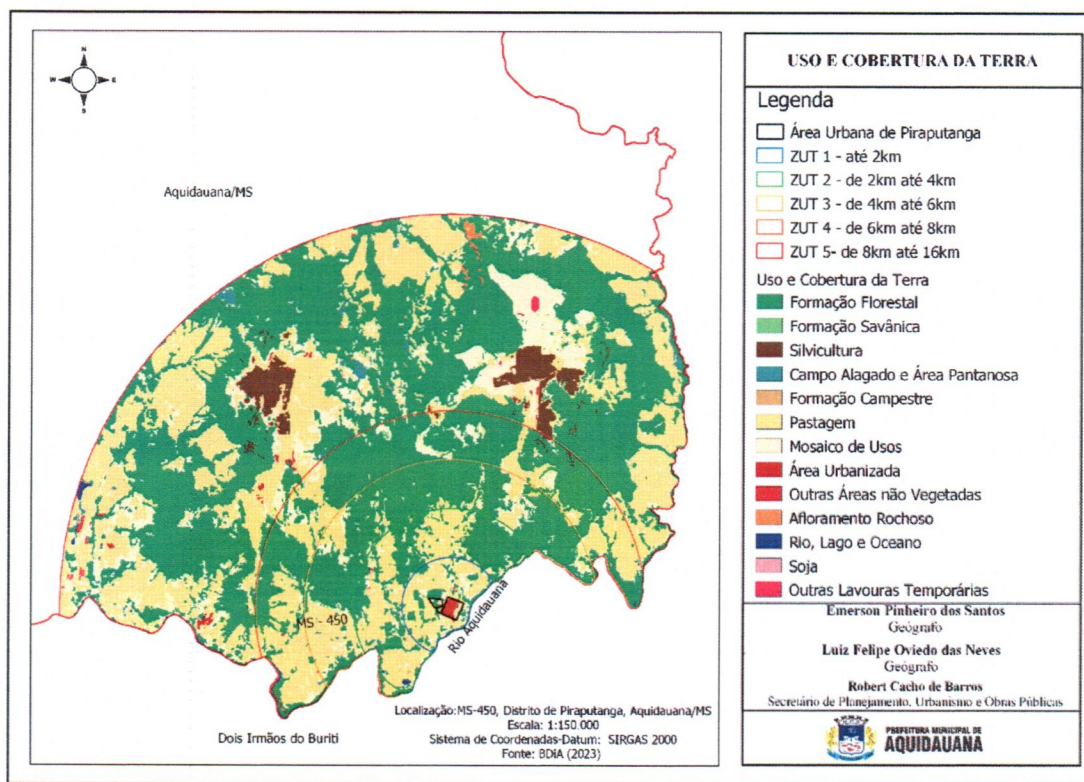


Figura 33 - Mapa de uso e cobertura da terra

As áreas próximas aos cursos d'água e nascentes apresentam, em geral, cobertura vegetal mais preservada, associada às formações ripárias, que exercem função essencial na proteção dos recursos hídricos. No entanto, em alguns trechos, observa-se a presença de intervenções antrópicas, o que pode comprometer a integridade dessas áreas ambientalmente sensíveis.

14. ENQUADRAMENTO LEGAL DA OCUPAÇÃO DO SOLO NAS ZUT INSERIDAS NA ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DA ESTRADA PARQUE DE PIRAPUTANGA

A Área de Proteção Ambiental Estrada-Parque de Piraputanga, instituída pelo Decreto Estadual nº 9.937/2000, enquadra-se como Unidade de Conservação de Uso Sustentável, nos termos da Lei Federal nº 9.985/2000. Nessa categoria, a legislação não veda a ocupação do solo, desde que as atividades desenvolvidas sejam compatíveis com os objetivos da unidade e observem os critérios de uso racional dos recursos naturais, conforme dispõe o Art. 15º do SNUC.

Art. 15º. A Área de Proteção Ambiental é uma área em geral extensa, com um certo grau de ocupação humana, dotada de atributos abióticos, bióticos, estéticos ou culturais especialmente importantes para a qualidade de vida e o bem-estar das populações humanas, e tem como objetivos básicos proteger a diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais (Resolução SEMADE nº 9/2015).

No âmbito estadual, a Resolução SEMAGRO/SEMADE que regulamenta o licenciamento ambiental no Mato Grosso do Sul estabelece que empreendimentos de parcelamento do solo urbano e expansão urbana são passíveis de licenciamento ambiental, inclusive quando localizados em áreas ambientalmente protegidas, como as APAs, desde que corretamente enquadrados no código de atividade correspondente. Assim, a existência da APA Estrada-Parque de Piraputanga não implica impedimento automático à implantação de loteamentos nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana Turística – ZUT do Distrito de Camisão, mas impõe condicionantes legais e técnicas específicas.

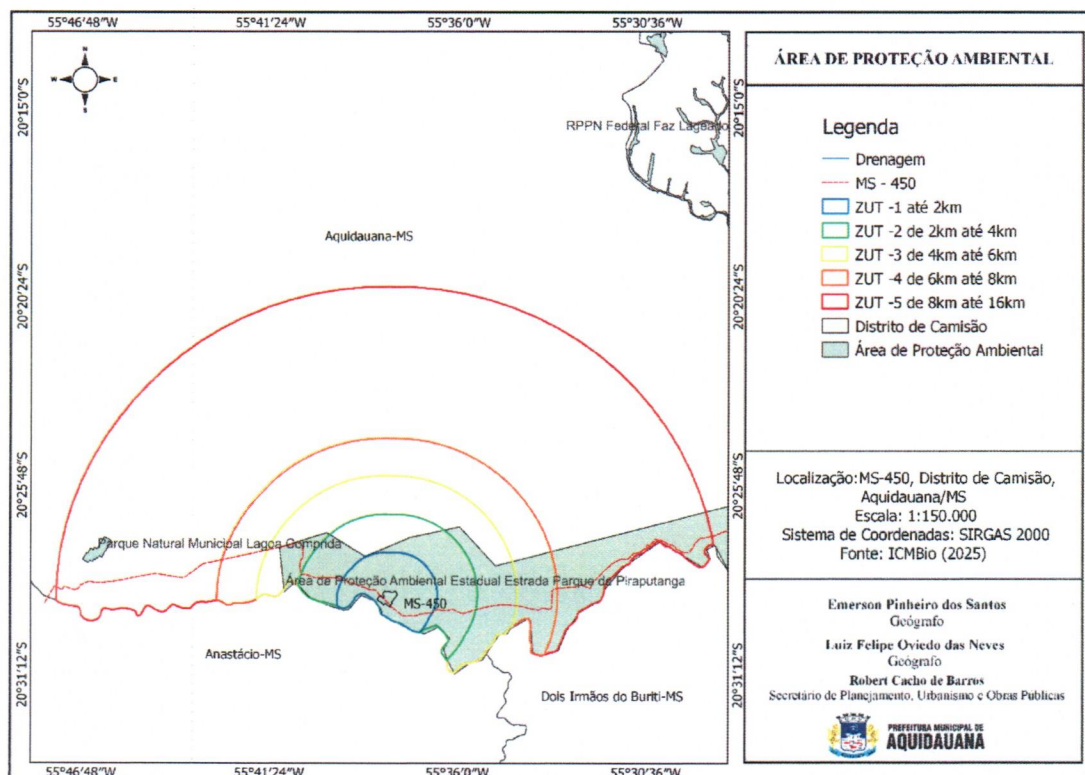


Figura 34 - Mapa das Áreas de Proteção Ambiental de Camisão

Conforme o mapa de sobreposição apresentado, parte das ZUT incide sobre o perímetro da APA, o que exige que os empreendimentos de parcelamento do solo protocolados junto ao IMASUL adotem o código correto de atividade, com o respectivo grau de impacto ambiental, diferenciando situações sem intervenção em áreas ambientalmente protegidas daquelas com intervenção direta.

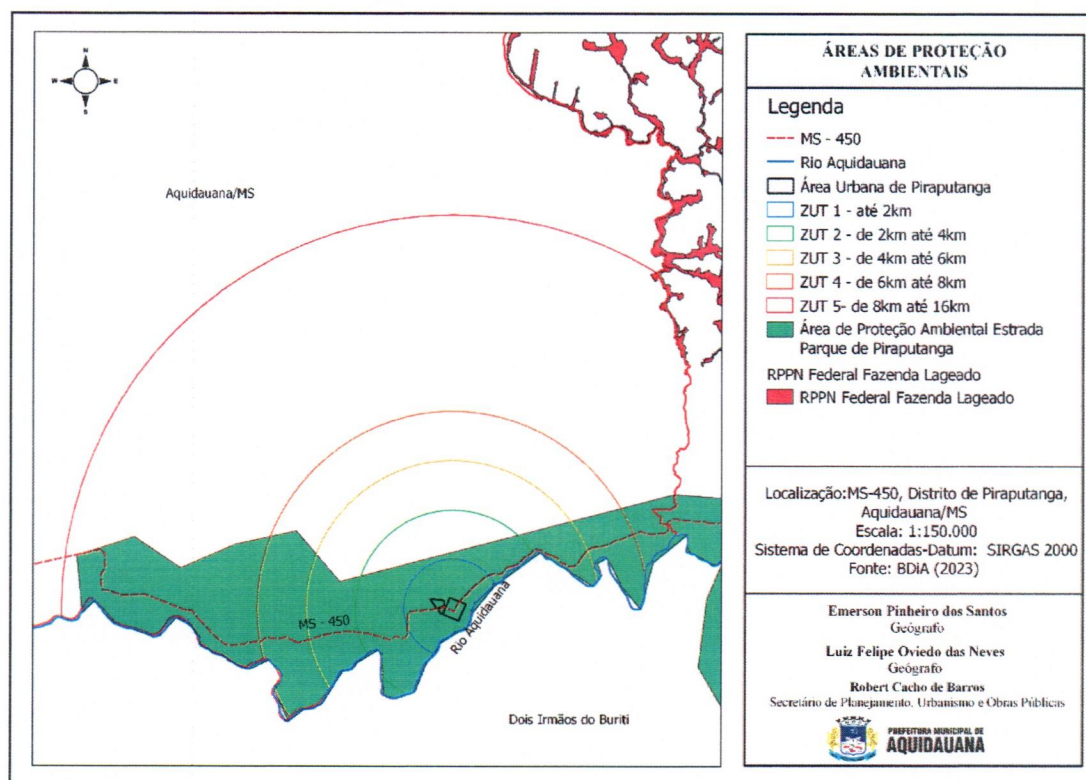


Figura 35 - Mapa das Áreas de Proteção Ambiental de Piraputanga

A delimitação das ZUT no presente estudo não configura autorização automática para ocupação, mas atua como instrumento de ordenamento territorial, orientando a localização dos empreendimentos e subsidiando a análise ambiental individualizada no âmbito do IMASUL, conforme a legislação ambiental estadual vigente.

15. RELAÇÃO ENTRE AS CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS E APTIDÃO À OCUPAÇÃO URBANA

A análise integrada das características físicas e ambientais da área objeto deste estudo permite compreender de que forma os elementos naturais condicionam e orientam o processo de ocupação urbana. Aspectos como geologia, geomorfologia, declividade, rede de drenagem, presença de nascentes, áreas de preservação permanente e uso atual do solo constituem fatores determinantes para a definição da aptidão territorial à urbanização.

No contexto das Zonas Urbanas Turísticas (ZUTs), observou-se que parte significativa da área apresenta relevo predominantemente plano a suavemente ondulado, com declividades que favorecem a implantação de infraestrutura urbana, sistema viário e parcelamento do solo. Essas características indicam potencial favorável à expansão urbana planejada, desde que respeitadas as condicionantes ambientais identificadas ao longo do diagnóstico.

Por outro lado, áreas associadas a cursos d'água, nascentes e faixas de preservação permanente demandam restrições específicas de ocupação, devendo ser destinadas prioritariamente à preservação ambiental, implantação de áreas verdes ou espaços públicos de uso controlado. A consideração desses elementos é fundamental para garantir a manutenção dos processos hidrológicos naturais, a estabilidade do solo e a proteção dos recursos hídricos da região.

A análise ambiental realizada neste estudo não apenas descreve as características naturais da área, mas também subsidia a definição de critérios técnicos para o ordenamento territorial, permitindo orientar a ocupação urbana de maneira compatível com a capacidade de suporte ambiental do território.

16. ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

A implantação das Zonas Urbanas Turísticas – ZUT, previstas no presente Projeto Técnico de Expansão do Perímetro Urbano dos Distritos de Camisão e Piraputanga, deverá ser acompanhada de mecanismos de controle e avaliação dos impactos decorrentes da futura ocupação urbana, turística e imobiliária.

Considerando que a delimitação das ZUTs constitui instrumento de ordenamento territorial e não representa autorização automática para implantação de loteamentos, condomínios, empreendimentos turísticos ou demais formas de parcelamento e ocupação do solo, recomenda-se que cada empreendimento seja submetido à análise individualizada, observando-se suas características próprias e as condicionantes ambientais existentes no local de implantação.

A necessidade de avaliação individualizada torna-se especialmente relevante em razão das características ambientais e paisagísticas dos Distritos de Camisão e Piraputanga, que apresentam áreas de relevo diversificado, ocorrência de cursos d'água e nascentes, Áreas de Preservação Permanente – APPs, remanescentes de vegetação nativa, áreas de interesse paisagístico e turístico e setores inseridos ou próximos a áreas ambientalmente protegidas.

O presente projeto identificou que parte das áreas delimitadas como Zona Urbana Turística – ZUT apresenta sobreposição ou proximidade com áreas de proteção ambiental, circunstância que exige a adoção de critérios específicos para o controle da ocupação e para o enquadramento ambiental dos futuros empreendimentos. Dessa forma, o estabelecimento das ZUTs deverá ser compreendido como instrumento de planejamento territorial, cabendo ao empreendedor e aos órgãos competentes a avaliação das condições específicas de cada projeto no âmbito dos respectivos processos de licenciamento ambiental.

Nesse contexto, propõe-se a adoção de uma metodologia de classificação preliminar do grau de impacto ambiental dos empreendimentos de parcelamento do solo e demais projetos de ocupação urbana e turística a serem implantados nas ZUTs, considerando as características do empreendimento e a sensibilidade ambiental da área diretamente afetada e de sua área de influência.

A classificação proposta possui caráter orientativo e preventivo, destinando-se a subsidiar o planejamento municipal, o controle do uso e ocupação do solo e a análise prévia dos empreendimentos. O enquadramento preliminar não substitui o licenciamento ambiental, as autorizações, anuências ou estudos técnicos exigidos pela legislação vigente e pelos órgãos ambientais competentes, devendo ser utilizado como instrumento complementar de planejamento e gestão territorial.

Para fins de análise preliminar, os empreendimentos poderão ser classificados em três níveis de sensibilidade ou potencial de impacto: **Baixo Impacto, Médio Impacto e Alto Impacto.**

A classificação deverá considerar, entre outros, os seguintes fatores:

- I – localização do empreendimento em relação a morros, escarpas, encostas e áreas de relevo acentuado;
- II – declividade e características geomorfológicas do terreno;
- III – proximidade ou interferência em rios, córregos, nascentes e demais recursos hídricos;
- IV – existência e eventual interferência em Áreas de Preservação Permanente – APP;
- V – necessidade de supressão de vegetação nativa;
- VI – ocorrência de fragmentos de vegetação e possíveis corredores ecológicos;
- VII – presença ou potencial ocorrência de fauna silvestre;
- VIII – necessidade de movimentação significativa de solo, cortes e aterros;
- IX – suscetibilidade a processos erosivos e instabilidade do terreno;

- X – possibilidade de assoreamento de cursos d'água;
- XI – alteração do sistema natural de drenagem e escoamento superficial;
- XII – grau de impermeabilização previsto para o empreendimento;
- XIII – alteração da paisagem natural e do contexto cênico;
- XIV – impacto visual sobre morros, escarpas e áreas de interesse paisagístico;
- XV – demanda e pressão sobre os recursos hídricos;
- XVI – disponibilidade e capacidade do sistema de abastecimento de água;
- XVII – existência e adequação do sistema de esgotamento sanitário;
- XVIII – geração e capacidade de manejo dos resíduos sólidos;
- XIX – aumento previsto da circulação de veículos e da demanda sobre o sistema viário;
- XX – pressão sobre áreas naturais e atrativos turísticos;
- XXI – proximidade ou inserção em Unidades de Conservação e respectivas áreas de influência;
- XXII – interferência em áreas de interesse turístico, cultural ou paisagístico;
- XXIII – necessidade de abertura de novas vias e implantação de infraestrutura;
- XXIV – possibilidade de impactos cumulativos decorrentes da implantação de outros empreendimentos no entorno;
- XXV – capacidade da infraestrutura urbana existente ou prevista para atendimento da nova ocupação; e
- XXVI – possibilidade de reversão, recuperação ou mitigação dos impactos identificados.

Nº	Critério de avaliação	Peso	Baixo (1)	Médio (2)	Alto (3)
1	Localização em relação a áreas de morros e encostas	3	Distante de morros e encostas	Próximo, sem ocupação de áreas inclinadas	Inserido ou adjacente a encostas/morros
2	Declividade do terreno	3	Terreno predominantemente plano	Declividade moderada	Declividade acentuada
3	Proximidade de rios, córregos, nascentes ou áreas úmidas	3	Distante de recursos hídricos	Próximo, com medidas de proteção	Inserido ou muito próximo de área ambientalmente sensível
4	Área de Preservação Permanente (APP)	3	Sem interferência	Próximo à APP, sem ocupação direta	Interferência ou risco de ocupação de APP
5	Supressão de vegetação nativa	3	Pequena ou inexistente	Moderada	Significativa
6	Fragmentação de vegetação e corredores ecológicos	2	Sem fragmentação relevante	Fragmentação localizada	Interrupção significativa de corredores
7	Fauna silvestre	2	Baixa ocorrência ou relevância	Ocorrência moderada	Área de alta relevância para fauna
8	Movimentação de terra	3	Pequena	Moderada	Grande volume de corte e aterro
9	Risco de erosão	3	Baixo	Moderado	Alto
10	Risco de assoreamento de cursos d'água	3	Baixo	Moderado	Alto
11	Drenagem e escoamento superficial	3	Boa capacidade de drenagem	Necessita obras de drenagem	Alto risco de alagamento ou enxurradas
12	Impermeabilização do solo	2	Baixa	Média	Alta
13	Alteração da paisagem natural	2	Baixa	Moderada	Significativa
14	Impacto visual sobre morros e áreas de interesse paisagístico	3	Insignificante	Moderado	Elevado
15	Pressão sobre recursos hídricos	3	Baixa	Moderada	Alta
16	Sistema de abastecimento de água	2	Rede existente com capacidade	Necessita ampliação	Sem solução adequada definida
17	Sistema de esgotamento sanitário	3	Rede existente e adequada	Solução individual ou ampliação necessária	Ausência de solução adequada
18	Geração de resíduos sólidos	1	Baixa	Média	Alta
19	Aumento da circulação de veículos e tráfego	1	Baixo	Médio	Alto
20	Pressão sobre áreas turísticas e naturais	3	Baixa	Moderada	Alta
21	Proximidade de unidades de conservação ou áreas protegidas	3	Distante	Zona de influência	Inserido ou adjacente
22	Interferência em áreas de interesse turístico/paisagístico	3	Nenhuma	Moderada	Significativa
23	Acessibilidade e abertura de novas vias	2	Estrutura existente	Ampliação moderada	Grande abertura de vias e alteração do terreno
24	Impacto cumulativo com outros loteamentos	3	Isolado	Próximo a outros empreendimentos	Inserido em área de expansão intensa
25	Capacidade de infraestrutura urbana existente	2	Suficiente	Necessita adequações	Insuficiente
26	Reversibilidade dos impactos	2	Fácil recuperação	Recuperação possível com medidas	Difícil ou impossível recuperação

Fonte: Elaborada pelos autores (2026).

Empreendimentos de Baixo Impacto

Serão considerados, para fins de triagem e planejamento, como empreendimentos de baixo impacto aqueles que apresentem baixa interferência sobre os recursos naturais e sobre a paisagem, estejam localizados em áreas com adequada aptidão à ocupação urbana, apresentem baixa necessidade de movimentação de terra, não impliquem intervenção significativa em áreas ambientalmente protegidas e disponham de soluções adequadas para abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem, resíduos sólidos e acesso viário.

A classificação como baixo impacto não dispensa o cumprimento das exigências legais e ambientais aplicáveis ao empreendimento.

Empreendimentos de Médio Impacto

Serão considerados, para fins de triagem e planejamento, como empreendimentos de médio impacto aqueles que apresentem interferências ambientais moderadas ou que estejam inseridos em áreas que demandem medidas específicas de controle, mitigação e monitoramento.

Poderão ser enquadrados nessa categoria empreendimentos que apresentem movimentação moderada de terra, necessidade de implantação de sistemas de drenagem mais complexos, pressão moderada sobre recursos hídricos, alteração parcial da cobertura vegetal ou localização em áreas de sensibilidade ambiental intermediária.

Nesses casos, deverão ser estabelecidas medidas preventivas, mitigadoras e, quando aplicável, compensatórias, compatíveis com os impactos identificados e com as exigências do processo de licenciamento ambiental.

Empreendimento de Alto Impacto

Serão considerados, para fins de triagem e planejamento, como empreendimentos de alto impacto aqueles que apresentem potencial significativo de alteração do meio físico, biótico ou paisagístico, ou que estejam localizados em áreas de elevada sensibilidade ambiental.

Poderão ser enquadrados nessa categoria empreendimentos que impliquem intervenção significativa em encostas, áreas de elevada declividade, áreas ambientalmente protegidas, APPs ou áreas de relevante interesse paisagístico e turístico, bem como aqueles que demandem expressiva supressão de vegetação, intensa

movimentação de terra ou apresentem elevado risco de erosão, assoreamento, alteração da drenagem natural ou pressão sobre os recursos hídricos.

Também deverão receber atenção especial os empreendimentos que, isoladamente ou em conjunto com outros projetos existentes ou previstos, possam produzir impactos cumulativos ou comprometer a capacidade de suporte ambiental e de infraestrutura do território.

Resultado	Grau de impacto	Diretriz de análise	Pontuação
Baixo	 Baixo Impacto	Área com baixa sensibilidade ambiental e impactos predominantemente locais, controláveis e reversíveis	26 a 39
Médio	 Médio Impacto	Área com sensibilidade ambiental moderada e necessidade de medidas de controle, mitigação e monitoramento	40 a 52
Alto	 Alto Impacto	Área ambientalmente sensível ou empreendimento com potencial significativo de alteração do meio físico, biótico ou paisagístico	53 a 66

Fonte: Elaborada pelos autores (2026).

Créditos de Atenção Especial

Independentemente da pontuação ou classificação preliminar obtida, deverão ser considerados como fatores de atenção especial os empreendimentos que apresentem qualquer das seguintes condições:

- intervenção direta ou potencial em Áreas de Preservação Permanente;
- implantação em áreas de elevada declividade ou com risco de instabilidade geotécnica;
- proximidade imediata de nascentes, cursos d'água ou áreas úmidas;
- supressão significativa de vegetação nativa;
- localização em áreas de relevante interesse paisagístico ou turístico;
- inserção em Unidade de Conservação ou em área sujeita a regime especial de proteção;
- necessidade de grandes volumes de corte e aterro;
- elevado potencial de erosão ou assoreamento;
- ausência ou insuficiência de infraestrutura de abastecimento de água e esgotamento sanitário;
- possibilidade de impactos cumulativos decorrentes da concentração de novos loteamentos ou empreendimentos turísticos em uma mesma região.

A identificação de qualquer desses fatores deverá ensejar análise técnica específica,

podendo determinar a necessidade de estudos complementares, adequações do projeto, adoção de condicionantes ambientais ou outras medidas cabíveis, conforme a legislação e o órgão ambiental competente.

Considerações Finais sobre o Grau de Impactos

A adoção de critérios de classificação do grau de impacto ambiental representa uma medida de planejamento preventivo e de gestão territorial, permitindo ao Município identificar, de forma antecipada, situações que possam demandar maior controle ambiental e urbanístico.

A metodologia proposta deverá ser considerada instrumento de apoio à tomada de decisão e poderá ser aperfeiçoada e regulamentada por legislação municipal específica, especialmente no âmbito da futura regulamentação das Zonas Urbanas Turísticas – ZUT e da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Ressalta-se que a classificação preliminar de baixo, médio ou alto impacto não substitui o licenciamento ambiental nem autoriza, por si só, a implantação de qualquer empreendimento. Cada projeto deverá ser analisado individualmente, considerando sua localização, porte, características, área de influência, impactos potenciais e legislação aplicável.

Dessa forma, a classificação do grau de impacto ambiental constitui instrumento complementar para assegurar que a expansão urbana e turística dos Distritos de Camisão e Piraputanga ocorra de maneira planejada, gradual e compatível com as características ambientais, paisagísticas e territoriais do Município de Aquidauana, contribuindo para a prevenção de impactos, a proteção dos recursos naturais e a promoção do desenvolvimento turístico sustentável.

17. ENQUADRAMENTO DAS ATIVIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO JUNTO A RESOLUÇÃO SEMADE/IMASUL

A atividade de loteamento ou parcelamento do solo urbano possui enquadramento distinto conforme a existência ou não de intervenção em área ambientalmente protegida, especialmente em Unidades de Conservação de Uso Sustentável, como as APAs (Quadro)

Cód.	Atividade	Categoria	Documentação Específica
2.42.1	LOTEAMENTO URBANO, Existente/implantado	I	CA / PE / PBA / RSL / Formulário de Atividades

	anteriormente a resolução conjunta SEMA-IMAP n. 004 de 13 de maio de 2004		Imobiliárias
2.42.2	LOTEAMENTO URBANO, área até 25 ha. “Sem intervenção em áreas ambientalmente protegidas	I	CA / PE / PBA / RSL / Formulário de Atividades Imobiliárias
2.42.3	LOTEAMENTO URBANO, área até 25 ha “Com intervenção em áreas ambientalmente protegidas”	I	PTA / PE / PBA / RSL / Formulário de Atividades Imobiliárias
2.42.4	LOTEAMENTO URBANO, área acima de 25 ha até 100 ha	II	RAS / PE / RSL / Formulário de Atividades Imobiliárias
2.42.5	LOTEAMENTO URBANO, área acima de 100 ha	III	EAP / PE / PBA / RSL / Formulário de Atividades Imobiliárias/RTC

Fonte: Adaptado da Resolução SEMADE nº 9 de 13/05/2015.

Os empreendimentos localizados na ZUT deverão apresentar infraestrutura mínima obrigatória, respeitando os princípios de sustentabilidade ambiental e as demais diretrizes exigidas.

As categorias em licenciamento ambiental dizem a respeito do seu grau de impacto ao meio em que estão sendo inseridas, a Resolução SEMADE nº9/2015 em seu Capítulo I, Art. 5º diz sobre os efeitos do licenciamento ambiental, no âmbito do IMASUL, as atividades devem ser enquadradas nas seguintes Categorias:

Categorias	Grau de Impacto
I	atividade considerada efetiva ou potencial causadora de pequeno impacto ambiental
II	atividade considerada efetiva ou potencial causadora de médio impacto ambiental
III	atividade considerada efetiva ou potencial causadora de grande impacto ambiental

Fonte: Resolução SEMANDE nº 9/2015

18. DEFINIÇÃO DAS DIRETRIZES ESPECÍFICAS URBANÍSTICAS

A definição das diretrizes específicas urbanísticas para a área de expansão proposta fundamenta-se na análise integrada dos aspectos físicos, ambientais e territoriais identificados ao longo do presente estudo técnico. Consideraram-se, especialmente, as características geomorfológicas, as classes de declividade, a rede de drenagem, as áreas potencialmente alagáveis, o uso e cobertura da terra e a inserção da área na Bacia do Rio Aquidauana.

As diretrizes urbanísticas devem observar os seguintes princípios:

I – Compatibilização do uso urbano com a capacidade de suporte ambiental da área, respeitando as limitações impostas pelas declividades mais acentuadas e pelas áreas de maior fragilidade ambiental;

II – Preservação integral das Áreas de Preservação Permanente (APPs), incluindo margens de cursos d'água, nascentes e fundos de vale, conforme legislação ambiental vigente;

III – Restrição à ocupação em áreas com declividade elevada, priorizando sua destinação para preservação ambiental, áreas verdes ou usos de baixa impermeabilização;

IV – Implementação de sistema adequado de drenagem urbana, com soluções que favoreçam infiltração e reduzam o escoamento superficial concentrado;

V – Manutenção de corredores ecológicos e áreas verdes estratégicas, contribuindo para a conectividade ambiental e mitigação de impactos;

VI – Planejamento da ocupação de forma gradual e ordenada, evitando adensamentos incompatíveis com a infraestrutura existente e com as condições naturais do terreno.

Essas diretrizes garantem que o processo de expansão urbana ocorra de maneira ambientalmente responsável, reduzindo riscos de erosão, assoreamento e comprometimento dos recursos hídricos da Bacia do Rio Aquidauana.

19. CONCLUSÃO DO ESTUDO TÉCNICO AMBIENTAL

O presente Estudo Técnico Ambiental permitiu analisar de forma integrada as características físicas, ambientais e territoriais da área proposta para expansão urbana, inserida na Bacia do Rio Aquidauana. A avaliação da geologia, geomorfologia, declividade, rede de drenagem, áreas alagáveis e uso e cobertura da terra demonstrou que a área apresenta potencial para ocupação urbana, desde que respeitadas as limitações naturais identificadas.

Verificou-se que as áreas de menor declividade e fora das faixas de preservação permanente apresentam maior aptidão para uso urbano, enquanto setores com relevo mais acentuado e proximidade com cursos d'água demandam restrições ou medidas específicas de controle e preservação.

A expansão urbana, quando orientada por critérios técnicos e ambientais, pode ocorrer de forma compatível com a dinâmica natural da bacia hidrográfica, minimizando impactos sobre os recursos hídricos e sobre os processos erosivos. Nesse contexto, a adoção das diretrizes urbanísticas propostas torna-se fundamental para assegurar o

equilíbrio entre desenvolvimento territorial e conservação ambiental.

Conclui-se, portanto, que a viabilidade da expansão está condicionada ao cumprimento das medidas de planejamento e gestão ambiental aqui estabelecidas, garantindo sustentabilidade, segurança ambiental e qualidade de vida à população.

20. ASSINATURAS

Documento assinado digitalmente
 **EMERSON PINHEIRO DOS SANTOS BENITES**
Data: 29/07/2026 18:13:35-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Emerson Pinheiro dos Santos
Geógrafo
CREA/MS 63.255-D

Documento assinado digitalmente
 **LUIZ FELIPE OVIEDO DAS NEVES**
Data: 28/07/2026 12:31:51-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Luiz Felipe Oviedo das Neves
Geógrafo
CREA-MS 71902

Documento assinado digitalmente
 **BRUNO PAIVA**
Data: 28/07/2026 13:53:49-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Bruno Paiva
Engenheiro Florestal
CREA/MS 19.678

Documento assinado digitalmente
 **ISABELLE FRANCO DITTMAR DA CRUZ BRAVO**
Data: 28/07/2026 12:21:20-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Isabelle F. Dittmar da Cruz Bravo
Engenheira Civil
CREA/MS 70.689

21. REFERÊNCIAS

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/ms/aquidauana/historico>. Acesso em 05 de fevereiro de 2026

AQUIDAUANA (MS). In: ENCICLOPÉDIA dos municípios brasileiros. Rio de Janeiro: IBGE, 1958. v. 35. p. 60-61. Disponível em: http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv27295_35.pdf. Acesso em: 05 fevereiro de 2026.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Banco de Informações Ambientais. Disponível em: <https://bdiaweb.ibge.gov.br/#/home>. Acesso em: 05 de fevereiro de 2026.

PETRI, Setembrino; FÚLFARO, Vicente José. Geologia da Chapada dos Parecis, Mato Grosso, Brasil - Sociedade Brasileira de Geologia. Revista Brasileira de Geociências, São Paulo. 11(4):274-282.

LISBOA, Miguel Arrojado Ribeiro. Oeste de São Paulo, Sul de Mato Grosso; geologia, indústria mineral, clima, vegetação, solo agrícola, indústria pastoril - 1909. Rio de Janeiro, Typographia do Jornal do Commercio. 172 p. Typographia do Jornal do Commercio.

SOUSA JÚNIOR, João José De . Geologia. In: Brasil. Projeto RADAMBRASIL. Folha

SE.22 Goiânia - BA4052: Série Levantamento de Recursos Naturais, volume 31.

BRASIL. Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000. Institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC. Diário Oficial da União, Brasília, 19 jul. 2000.

MATO GROSSO DO SUL. Decreto Estadual nº 9.937, de 5 de junho de 2000. Cria a Área de Proteção Ambiental denominada Estrada-Parque de Piraputanga. Diário Oficial do Estado de Mato Grosso do Sul, nº 5.279, 6 jun. 2000.

MATO GROSSO DO SUL. Secretaria de Estado de Meio Ambiente, Desenvolvimento Econômico, Produção e Agricultura Familiar – SEMAGRO / Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Desenvolvimento – SEMADE. Resolução que dispõe sobre o licenciamento ambiental de atividades e empreendimentos no Estado de Mato Grosso do Sul.

EMBRAPA – Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária. Sistema Brasileiro de Classificação de Solos. 5. ed. Brasília: Embrapa, 2018.

MOCCI, Maria Angelica; LEONELLI, Gisela Cunha Viana. Expansão Urbana na Legislação Urbana Brasileira: Uma Revisão Temporal. R. Bras. de Dir. Urbanístico – RBDU | Belo Horizonte, ano 7, n. 13, p. 61-80, jul./dez. 2021

MATO GROSSO DO SUL. Secretaria de planejamento e coordenação geral. Atlas Multirreferencial. 1993.

BRASIL. Ministério de Minas e Energia. Secretaria Geral. Projeto RADAMBRASIL: Geologia, Geomorfologia, Pedologia, Vegetação e Uso Potencial da Terra. Rio de Janeiro, 1982.

LEITE, Emerson Figueiredo; CARVALHO, Elisângela Martins de; MORAES, Eloise Mello Viana de; Farias, Fernando Rodrigo. Uso e ocupação da terra, aspectos físicos e econômicos do município de Aquidauana-MS. Revista Pantaneira, V. 19, UFMS, Aquidauana-MS, 2021.

IBGE. Manual Técnico de Uso e Cobertura da Terra. 3º edição, número 7. Av. Franklin Roosevelt, 166 - Centro - 20021-120 - Rio de Janeiro, RJ - Brasil ISSN 0103-9598.



Diário Oficial Eletrônico

Ano XIII - Edição Nº 3.014 - - | Aquidauana - MS | quarta-feira, 22 de julho de 2026 - 15 Páginas

Lei Ordinária nº 2.307/2013

www.aquidauana.ms.gov.br

SUMÁRIO

SUMÁRIO	1	EXTRATOS	10
PODER EXECUTIVO	1	CONVÊNIOS	11
LEIS	1	ATO NORMATIVO	12
LICITAÇÕES	8		

PODER EXECUTIVO

LEIS

LEI COMPLEMENTAR Nº 131/2026

“ESTABELECE DIRETRIZES PARA O PARCELAMENTO DO SOLO E A IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS DE LOTES NAS ZONAS URBANAS E DE EXPANSÃO URBANA DE INTERESSE TURÍSTICO – ZUT, FIXA PARÂMETROS URBANÍSTICOS, AMBIENTAIS E DE INFRAESTRUTURA, INSTITUI A GUIA DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS – GDU, DEFINE O PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO OBRIGATÓRIO PARA APROVAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

O Exmo. Sr. **MAURO LUIZ BATISTA**, Prefeito Municipal de Aquidauana, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, FAZ SABER que, depois de ouvido o Plenário, a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I – FUNDAMENTO, OBJETO E PRINCÍPIOS

Art. 1.º - Esta Lei é instituída com fundamento no art. 42-B da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), na Lei Federal nº 6.766/1979 e na Lei Federal nº 13.465/2017, em conformidade com o Plano Diretor Municipal, especialmente no âmbito das Zonas Especiais de Interesse Turístico, Urbanístico, Cultural e Ambiental – ZEITUCUs, observando-se, ainda, as normas de proteção ambiental aplicáveis, especialmente a Lei Federal nº 6.938/1981 (Política Nacional do Meio Ambiente), a Lei Federal nº 9.985/2000 (SNUC), o Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012) e a legislação estadual de regência da APA Estrada-Parque de Piraputanga, e os princípios do desenvolvimento urbano sustentável previstos na legislação federal e estadual aplicável.

Art. 2.º - Constitui objeto desta Lei:

- I – regulamentar os procedimentos urbanísticos aplicáveis ao Projeto Específico de Expansão Urbana de Interesse Turístico instituído;
- II - estabelecer normas para o parcelamento do solo por meio de condomínios de lotes nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana de Interesse Turístico – ZUT
- III – regular a implantação de empreendimentos urbanísticos nas referidas zonas;
- IV – definir parâmetros urbanísticos, ambientais e de infraestrutura aplicáveis;
- V – disciplinar os procedimentos administrativos para análise e aprovação dos projetos;
- VI – estabelecer requisitos para execução de obras, registro e comercialização de empreendimentos imobiliários.

Art. 3.º - A aplicação e interpretação desta Lei observarão os seguintes princípios:

- I – função social da cidade e da propriedade, nos termos da Constituição Federal e do Estatuto da Cidade;
- II – desenvolvimento urbano sustentável, com compatibilização entre crescimento econômico, ordenamento territorial e preservação ambiental;
- III – proteção ao meio ambiente e aos recursos naturais, especialmente em áreas ambientalmente sensíveis;
- IV – segurança jurídica, com observância das normas urbanísticas, ambientais e registrares aplicáveis;
- V – responsabilidade do empreendedor pela implantação da infraestrutura, pelos impactos decorrentes da atividade e pela regularidade do empreendimento;
- VI – prevenção e combate ao parcelamento irregular e clandestino do solo;
- VII – planejamento urbano integrado, com observância do Plano Diretor Municipal e das diretrizes de expansão urbana.

Prefeito – **Mauro Luiz Batista**
Vice-Prefeito – **Murilo Acosta Silva**
Procuradora Jurídica – **Catharine Marques Macedo**
Controlador Geral – **Edson Benicá**
Secretária Municipal de Administração – **Marluce Martins Garcia Lúglio**
Secretário Municipal de Serviços Urbanos e Rurais – **Marcio de Barros Albuquerque**
Secretário Municipal de Gestão Estratégica – **Alexandre Gustavo Riva Périco**
Secretário Municipal de Meio Ambiente – **Humberto Antonio Fleitas Torres**
Secretário Municipal de Produção – **Cipriano Mendes da Costa**
Secretário Municipal de Assistência Social – **Cleriton Alvarenga Ferreira**
Secretária Municipal de Saúde e Saneamento – **Sandra Maria Santos Calonga**
Secretária Municipal de Educação – **Wilsanda Aparecida de Lima Béda**
Secretário Municipal de Finanças – **Ermendes Peixoto de Miranda**
Secretário Municipal de Planejamento, Urbanismo e Obras Públicas – **Robert Cacho de Barros**
Secretário Municipal de Cultura e Turismo – **Pedro Henrique Mendes Fialho**
Secretário Municipal de Esporte e Lazer – **Mauro Marino de Oliveira**
Diretora da Agência de Comunicação – **Rosileny Ribeiro Leite**
Diretor Executivo do Procon – **Teodoro Nepomuceno Neto**
Diretor Presidente do AquidauaPrev – **Gilson Sebastião Menezes**
Diretor Departamento de Trânsito – **Flavio Gomes da Silva Filho**

Diário Oficial Eletrônico do Município
Aquidauana - MS

Telefone: (67) 3240-1450

E-mail: publicacao@aquidauana.ms.gov.br
www.aquidauana.ms.gov.br

MARLUCE MARTINS
GARCIA
LUGLIO:60077662172

Digitally signed by MARLUCE
MARTINS GARCIA
LUGLIO:60077662172
Date: 2026.07.22 10:35:09 -04'00'

RENATA MOURA DA
SILVA:03228589170

Digitally signed by RENATA
MOURA DA SILVA:03228589170
Date: 2026.07.22 10:37:24 -04'00'



TÍTULO II – DO TERRITÓRIO E DAS ZONAS

Art. 4.º - Ficam definidos como marcos territoriais:

- I – Núcleo urbano de Camisão;
- II – Núcleo urbano de Piraputanga;

Art. 5.º - As Zonas Urbanas e de Expansão Urbana de Interesse Turístico – ZUTs, instituídas no âmbito das ZEITUCUs previstas no Plano Diretor Municipal, correspondem às áreas delimitadas para fins de planejamento, controle e ordenamento territorial da expansão urbana turística sustentável do Município.

§ 1º As Zonas Urbanas e de Expansão Urbana de Interesse Turístico – ZUT são delimitadas a partir dos marcos territoriais definidos nesta Lei, cujas coordenadas geográficas situam-se entre: latitude 20º24'00,00" S e longitude 55º46'12,00" W, e latitude 20º31'12,00" S e longitude 55º28'28,30" W abrangendo raio máximo de até 16 km (dezesesseis quilômetros);

§ 2º Para fins de planejamento e aplicação de parâmetros urbanísticos diferenciados, as ZUT ficam subdivididas em faixas territoriais progressivas, assim classificadas:

- I – ZUT-1: até 2 km (dois quilômetros);
- II – ZUT-2: superior a 2 km até 4 km (quatro quilômetros);
- III – ZUT-3: superior a 4 km até 6 km (seis quilômetros);
- IV – ZUT-4: superior a 6 km até 8 km (oito quilômetros);
- V – ZUT-5: superior a 8 km até 16 km (dezesesseis quilômetros).

§ 3º A delimitação das áreas observará as coordenadas geográficas e os elementos cartográficos constantes dos anexos desta Lei.

§ 4º As ZUTs constituem subdivisões territoriais e operacionais das ZEITUCUs previstas no Plano Diretor Municipal, destinadas à aplicação gradativa de parâmetros urbanísticos, ambientais e territoriais compatíveis com a capacidade de suporte ambiental e com as diretrizes de desenvolvimento sustentável do Município.

Art. 6.º - A inclusão de áreas nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana de Interesse Turístico – ZUT possui natureza estritamente diretiva e não implica, por si só:

- I – autorização para parcelamento do solo;
- II – dispensa de licenciamento ambiental pelo órgão competente;
- III – aprovação automática de projetos urbanísticos;
- IV – autorização para comercialização de lotes;
- V – geração de direito adquirido ou expectativa de direito;
- VI – alteração automática do perímetro urbano municipal ou transformação automática de área rural em urbana.

Parágrafo único. O parcelamento do solo e a implantação de empreendimentos nas áreas inseridas em ZUT dependerão aprovação expressa do Município, licenciamento ambiental pelo órgão competente e registro imobiliário, nos termos da legislação federal, estadual e municipal aplicável.

Art. 7.º - As áreas de ocorrência de comunidades tradicionais, quilombolas, indígenas ou de relevante valor cultural e histórico reconhecidas constituem zonas de proteção especial, cujos condicionantes urbanísticos serão definidos em decreto do Poder Executivo Municipal, ouvidas previamente as comunidades interessadas.

TÍTULO III – DA GUIA DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS (GDU)

Art. 8.º - Todo empreendimento a ser implantado nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana de Interesse Turístico – ZUT deverá, previamente à elaboração do projeto urbanístico definitivo, submeter-se à Análise Prévia de Viabilidade Urbanística, mediante requerimento de emissão da Guia de Diretrizes Urbanísticas – GDU, a ser expedida pelo Município.

Parágrafo único. A Análise Prévia de Viabilidade Urbanística constitui etapa inicial, obrigatória e vinculante do processo administrativo, não se confundindo com a aprovação urbanística, o licenciamento ambiental ou a autorização de parcelamento do solo.

Art. 9.º - A Guia de Diretrizes Urbanísticas – GDU é o instrumento administrativo por meio do qual o Município:

- I – analisa a viabilidade urbanística inicial do parcelamento do solo;
- II – define diretrizes técnicas, urbanísticas e territoriais obrigatórias;
- III – estabelece o que é permitido, vedado ou condicionado na área;
- IV – orienta o empreendedor quanto às soluções urbanísticas, ambientais e de infraestrutura;
- V – define a finalidade de uso na faixa de domínio;
- VI – estabelece o fluxo e as etapas subsequentes do processo de análise e aprovação.

§ 1º A GDU não autoriza o parcelamento do solo, não substitui a aprovação urbanística, não dispensa o licenciamento ambiental pelo órgão competente e não gera direito adquirido ou expectativa de direito.

§ 2º A emissão da GDU não vincula o Município à aprovação do empreendimento nas fases posteriores do processo administrativo.





Art. 10 - A solicitação da GDU deverá ser formalizada mediante requerimento protocolado junto à Prefeitura Municipal de Aquidauana, instruído, no mínimo, com os seguintes documentos:

- I – matrícula atualizada do imóvel;
- II – identificação do enquadramento territorial e da ZUT aplicável;
- III – pré-projeto urbanístico conceitual, contendo delimitação da área, sistema viário proposto, estimativa de lotes e áreas comuns;
- IV – indicação dos parâmetros de metragem mínima e testada dos lotes, conforme esta Lei;
- V – levantamento planialtimétrico da área;
- VI – arquivos digitais do levantamento planialtimétrico e do perímetro da área, georreferenciados no Datum SIRGAS 2000 e no sistema de projeção UTM, nos formatos SHP e/ou DWG;
- VII – indicação da finalidade de uso da área e da atividade pretendida;
- VIII – indicação da utilização da faixa de domínio;
- IX – demais documentos técnicos que venham a ser exigidos pelo Município, conforme as características do empreendimento.

§ 1º O pré-projeto urbanístico deverá observar os parâmetros urbanísticos, ambientais e de infraestrutura previstos nesta Lei e nas demais legislações municipais, estaduais e federais aplicáveis.

§ 2º O pré-projeto urbanístico possui caráter meramente orientativo e preliminar, não vinculando a decisão final da Administração Pública quanto à aprovação do empreendimento.

Art. 11 - A GDU deverá conter, no mínimo:

- I – enquadramento em ZUT válida;
- II – parâmetros urbanísticos obrigatórios;
- III – diretrizes para sistema viário e calçadas;
- IV – exigências de permeabilidade e drenagem;
- V – restrições ambientais incidentes;
- VI – diretrizes de infraestrutura;
- VII – condicionantes técnicas e legais;

Art. 12 - O projeto urbanístico definitivo deverá observar integralmente as diretrizes estabelecidas na GDU, sob pena de indeferimento do pedido de aprovação municipal.

TÍTULO IV – DA MODALIDADE URBANÍSTICA

Art. 13 - Os empreendimentos localizados nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana de Interesse Turístico – ZUT deverão adotar a modalidade de condomínio de lotes, nos termos do art. 1.358-A e seguintes do Código Civil, como forma de organização urbanística compatível com as diretrizes de planejamento territorial do Município.

§ 1º O controle de acesso ao empreendimento poderá ser implementado, observada a legislação aplicável e garantida a compatibilidade com o interesse público e a função social da propriedade.

§ 2º As áreas comuns constituem partes indivisíveis do condomínio, não se incorporando às áreas privativas dos lotes, nos termos da legislação civil aplicável.

§ 3º É vedada a aprovação de empreendimento que bloqueie, restrinja ou inviabilize acessos públicos preexistentes, estradas tradicionais, servidões de passagem, trilhas comunitárias, caminhos de uso coletivo, acessos a corpos hídricos, pontos de contemplação, mirantes ou rotas turísticas de interesse coletivo reconhecidas.

§ 4º Os projetos deverão preservar a continuidade territorial, a fruição pública da paisagem e a vocação turística sustentável da região, demonstrando expressamente, na fase da GDU, a inexistência de interferência com os elementos referidos no parágrafo anterior.

TÍTULO V – DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS POR ZUT

Art. 14 - Os lotes deverão observar os seguintes parâmetros mínimos de área e testada, conforme a zona em que se localizem:

- I – ZUT-1: área mínima de 300 m² (trezentos metros quadrados) e testada mínima de 10 m (dez metros);
- II – ZUT-2: área mínima de 450 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 12 m (doze metros);
- III – ZUT-3: área mínima de 600 m² (seiscentos metros quadrados) e testada mínima de 12 m (doze metros);
- IV – ZUT-4: área mínima de 800 m² (oitocentos metros quadrados) e testada mínima de 12 m (doze metros);
- V – ZUT-5: área mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados) e testada mínima de 12 m (doze metros).

§ 1º É vedada a aprovação de parcelamento do solo com parâmetros inferiores aos estabelecidos neste artigo.

§ 2º Nos empreendimentos que abranjam mais de uma zona, deverão ser observados os parâmetros da zona mais restritiva.

§ 3º É vedada a aprovação de projetos que, ainda que formalmente caracterizados como condomínio de lotes, apresentem características de loteamento aberto, chacreamento ou parcelamento irregular do solo.





§ 4º O Município poderá estabelecer limitações adicionais de densidade urbanística, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e padrão construtivo, conforme as características ambientais, territoriais e de infraestrutura da respectiva ZUT.

Art. 15 - Para fins desta Lei, poderão ser considerados imóveis consolidados exclusivamente as ocupações e edificações individualizadas preexistentes à sua vigência, cuja situação fática esteja estabilizada e que:

I – não decorram de parcelamento clandestino ou irregular do solo;

II – não estejam inseridas em áreas ambientalmente protegidas, áreas de risco, Áreas de Preservação Permanente – APPs ou locais legalmente vedados à ocupação;

III – possuam acesso consolidado e condições mínimas de habitabilidade;

IV – apresentem ao menos 03 (três) dos seguintes elementos de infraestrutura:

a) sistema de drenagem de águas pluviais;

b) abastecimento de água potável;

c) esgotamento sanitário;

d) distribuição de energia elétrica;

e) sistema viário com condições adequadas de acesso;

f) coleta ou limpeza urbana regular.

§ 1º O reconhecimento da condição de imóvel consolidado dependerá de análise técnica individualizada do Município, mediante avaliação urbanística, ambiental e territorial, não gerando direito adquirido à regularização urbanística, aprovação de parcelamento do solo ou implantação de novos empreendimentos.

§ 2º O disposto neste artigo não implica convalidação, regularização automática ou legitimação de parcelamentos clandestinos, irregulares ou implantados em desconformidade com a legislação urbanística, ambiental ou registral.

§ 3º A aplicação deste artigo não dispensa a observância das normas urbanísticas, ambientais, sanitárias e registrais aplicáveis, nem autoriza a implantação de novos parcelamentos do solo em desconformidade com a legislação vigente.

§ 4º É vedado o reconhecimento coletivo, automático ou genérico de parcelamentos clandestinos ou irregulares como imóveis consolidados para fins desta Lei.

§ 5º Para fins do inciso I, poderá não ser desqualificada como consolidada a ocupação individualizada cuja irregularidade formal decorra exclusivamente da ausência histórica de regulamentação municipal específica para a região, desde que demonstrada ocupação estável, continua e de boa-fé por documentação idônea e presentes os demais requisitos cumulativos deste artigo.

§ 6º Não se considera de boa-fé, para fins do § 5º, a ocupação que:

I – tenha sido implantada ou ampliada após a edição das Lei Ordinárias Municipais nº 2.938/2024 e 2.955/2024;

II – tenha sido objeto de autuação ou notificação ambiental ou urbanística pelo Município, pelo IMASUL ou pelo Ministério Público;

III – apresente características de parcelamento coletivo, loteamento ou divisão de gleba em múltiplas unidades, ainda que formalmente apresentada como ocupação individual.

§ 7º Os critérios, os meios de prova admitidos e o procedimento administrativo para reconhecimento da condição de imóvel consolidado nos termos dos §§ 5º e 6º serão regulamentados por Decreto do Poder Executivo Municipal.

TÍTULO VI – DO SISTEMA VIÁRIO E CALÇADAS

Art. 16 - As vias internas dos empreendimentos deverão possuir largura mínima total de 10,00 m (dez metros), compreendendo:

I – pista de rolamento com largura mínima de 7,00 m (sete metros);

II – calçadas em ambos os lados, com largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) cada;

III – demais faixas destinadas a elementos de infraestrutura urbana, quando exigidas.

Parágrafo único. As curvas, interseções e demais elementos do sistema viário deverão atender às normas técnicas de engenharia, observadas as diretrizes de segurança viária, acessibilidade e funcionalidade do sistema de circulação.

TÍTULO VII – DA PERMEABILIDADE, DRENAGEM E INFRAESTRUTURA

Art. 17 - Cada lote deverá manter percentual mínimo de 30% (trinta por cento) de área permeável, destinada à infiltração das águas pluviais.

Parágrafo único. Poderão ser admitidas soluções técnicas que favoreçam a permeabilidade do solo, tais como pavimentos drenantes, jardins de chuva e outras tecnologias equivalentes, desde que comprovada sua eficácia e aprovadas pelo Município.

Art. 18 - A vazão de pico das águas pluviais após a implantação do empreendimento deverá ser igual ou inferior à vazão de pico verificada nas condições naturais do terreno pré-ocupação, devendo tal condição ser comprovada por meio de memorial de cálculo técnico.

Art. 19 - Os empreendimentos localizados nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana Turística – ZUT deverão implantar, às expensas exclusivas do empreendedor, a infraestrutura mínima obrigatória, observada a natureza de expansão urbana, os princípios da sustentabilidade ambiental e as diretrizes estabelecidas nesta Lei e em seus Anexos.

§ 1º A infraestrutura exigida será compatível com áreas de expansão urbana, caracterizando-se como infraestrutura primária, não sendo automaticamente equiparada à infraestrutura exigida para áreas urbanas consolidadas.





§ 2º As soluções técnicas relativas ao sistema viário, drenagem pluvial, abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e iluminação interna serão definidas na Guia de Diretrizes Urbanísticas – GDU, conforme os Anexos IV e V desta Lei.

§ 3º O Município não assumirá responsabilidade pela implantação, operação ou manutenção das infraestruturas internas do empreendimento.

§ 4º A individualização das matrículas somente ocorrerá após a emissão do Termo de Vistoria e Entrega de Obras.

§ 5º A aprovação urbanística do empreendimento não implica obrigação futura do Município de incorporar ao patrimônio público, operar ou manter as infraestruturas internas do condomínio de lotes.

TÍTULO VIII – DAS RESTRIÇÕES AMBIENTAIS

Art. 20 - É vedado o parcelamento do solo em áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento), salvo mediante apresentação de solução técnica devidamente justificada e previamente aprovada pelo Município, observadas as restrições ambientais, geotécnicas e hidrológicas constantes do Estado Técnico Ambiental e Territorial.

Art. 21 - As Áreas de Preservação Permanente – APP deverão ser integralmente respeitadas, nos termos da legislação ambiental vigente, sendo vedada qualquer forma de ocupação, intervenção ou supressão não autorizada pelo órgão competente.

Parágrafo único. As APP não poderão ser computadas como áreas verdes, áreas institucionais ou áreas destinadas à compensação de qualquer forma.

TÍTULO IX – DAS ÁREAS VERDES E INSTITUCIONAIS

Art. 22 - Os empreendimentos deverão destinar, no mínimo:

I – 10% (dez por cento) da área total do empreendimento para área verde;

II – 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento para área de lazer.

§ 1º As áreas de que tratam os incisos I e II não poderão ser coincidentes entre si, nem incluir Áreas de Preservação Permanente – APP.

§ 2º A implantação, execução e equipagem das áreas de lazer serão de responsabilidade exclusiva do empreendedor, devendo ser concluídas às suas expensas e entregues juntamente com a infraestrutura do empreendimento.

Art. 23 - A compensação da área de lazer somente poderá ser admitida de forma excepcional, mediante justificativa técnica devidamente fundamentada e aprovação expressa do Município.

§ 1º A compensação deverá ocorrer preferencialmente dentro da área do empreendimento ou em área contígua, garantindo a adequada fruição pelos futuros usuários.

§ 2º A compensação por execução de obras públicas ou aporte financeiro somente será admitida quando comprovada a inviabilidade técnica de implantação da área de lazer no local, mediante análise do Município.

TÍTULO X – DOS RESÍDUOS SÓLIDOS

Art. 24 - É obrigatória, para fins de aprovação do empreendimento, a apresentação de Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos, bem como a comprovação de solução adequada para coleta e destinação final dos resíduos gerados.

Parágrafo único. A responsabilidade pela gestão, coleta, transporte e destinação final dos resíduos sólidos será integralmente do empreendedor, nos termos da legislação ambiental aplicável.

TÍTULO XI – DO LICENCIAMENTO AMBIENTAL E ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 25 - Todo empreendimento localizado nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana Turística – ZUT dependerá de prévio licenciamento ambiental junto ao órgão competente, nos termos da legislação federal e estadual aplicável, como condição para sua aprovação e implantação.

Parágrafo único. Para empreendimentos localizados na APA Estrada-Parque de Piraputanga ou em sua área de influência, o licenciamento ambiental observará os procedimentos e requisitos diferenciados previstos na legislação estadual de regência da unidade de conservação, sendo conduzido pelo órgão ambiental estadual competente, que verificará a compatibilidade do empreendimento com os objetivos de proteção da APA e realizará os encaminhamentos cabíveis ao Conselho Consultivo, nos termos do SNUC e da legislação estadual aplicável.

Art. 26 - Os empreendimentos localizados nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana Turística – ZUT que possam gerar impactos urbanísticos ou ambientais relevantes deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, nos termos dos arts. 36 a 38 da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

TÍTULO XII – DA APROVAÇÃO MUNICIPAL DEFINITIVA, REGISTRO E COMERCIALIZAÇÃO

Art. 27 - Para fins de emissão do Ato de Aprovação Municipal Definitiva, o empreendedor deverá apresentar, além dos projetos urbanísticos e complementares exigidos:

I – cronograma físico-financeiro de execução das obras de infraestrutura do empreendimento;

II – modelo de contrato de compra e venda ou de promessa de cessão de direitos, em conformidade com a legislação federal aplicável;

III – demais documentos técnicos, jurídicos ou econômicos que venham a ser exigidos pelo Município.

§ 1º O cronograma físico-financeiro deverá demonstrar a compatibilidade entre a execução das obras, o prazo previsto para implantação do empreendimento e a capacidade econômico-financeira do empreendedor.

§ 2º O modelo de contrato de que trata o inciso II será analisado exclusivamente quanto à sua compatibilidade com a legislação urbanística e registral, não implicando aprovação, validação ou responsabilidade do Município quanto às cláusulas de natureza privada.

Art. 28 - O empreendimento somente poderá ser encaminhado a registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente após a emissão, pelo Município, do Ato de Aprovação Municipal Definitiva.





Art. 29 - O registro do empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente deverá ser requerido no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da emissão do Ato de Aprovação Municipal Definitiva, nos termos do art. 18 da Lei Federal nº 6.766/1979.

Parágrafo único. O descumprimento do prazo previsto neste artigo implicará a perda de eficácia da aprovação municipal, exigindo nova análise pelo Município, salvo prorrogação previamente requerida, devidamente justificada e expressamente autorizada.

Art. 30 - O registro do empreendimento será realizado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, mediante apresentação do Ato de Aprovação Municipal Definitiva, observados os requisitos previstos na legislação federal aplicável.

Parágrafo único. O Ato de Aprovação Municipal Definitiva constitui requisito indispensável para o registro do empreendimento, vedado o processamento de registro em sua ausência.

Art. 31 - A comercialização de unidades somente poderá ocorrer após o registro do empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, sendo vedada qualquer forma de oferta, promessa, reserva ou publicidade anterior.

TÍTULO XIII – DA EXECUÇÃO DAS OBRAS, VISTORIA E INDIVIDUALIZAÇÃO DAS MATRÍCULAS

Art. 32 - A execução das obras de infraestrutura do empreendimento deverá observar o cronograma aprovado pelo Município, com prazo máximo de até 48 (quarenta e oito) meses, contado a partir do registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º O prazo de execução poderá ser prorrogado uma única vez, por igual período de até 48 (quarenta e oito) meses, mediante justificativa técnica devidamente fundamentada e aceita pelo Município.

§ 2º O disposto neste artigo observa o art. 18, inciso V, da Lei Federal nº 6.766/1979, no que se refere à obrigatoriedade de cronograma e prazo máximo para execução das obras.

Art. 33 - Após o registro do empreendimento, o empreendedor poderá iniciar a execução das obras de infraestrutura, desde que observadas as aprovações urbanísticas concedidas, as licenças ambientais vigentes e os projetos técnicos complementares devidamente aprovados.

Art. 34 - Concluídas as obras de infraestrutura exigidas, o empreendedor deverá requerer ao Município a realização de vistoria técnica, para fins de emissão do Termo de Vistoria e Entrega de Obras.

Parágrafo único. A emissão do Termo de Vistoria e Entrega de Obras ficará condicionada à verificação do cumprimento integral das obrigações previstas nesta Lei e nos projetos aprovados.

Art. 35 - A individualização das matrículas das unidades ou lotes dependerá da aprovação municipal do empreendimento e do cumprimento das exigências legais, nos termos da legislação aplicável.

TÍTULO XIV – DOS INCENTIVOS URBANÍSTICOS E DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 36 - Enquanto não emitido o Termo de Vistoria e Entrega de Obras do empreendimento, não incidirá o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU sobre a área objeto do parcelamento do solo.

§ 1º O disposto neste artigo observa a sistemática prevista na legislação federal aplicável, especialmente na Lei Federal nº 6.766/1979, com as alterações promovidas pela Lei Federal nº 14.382/2022, no que se refere à consolidação do parcelamento e à individualização das unidades imobiliárias.

§ 2º A incidência do IPTU somente ocorrerá após:

I – a emissão do Termo de Vistoria e Entrega de Obras pelo Município; e

II – a individualização das matrículas no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 3º O disposto neste artigo não configura concessão de benefício fiscal, isenção ou renúncia de receita, caracterizando-se como hipótese de não incidência tributária decorrente da ausência de constituição do fato gerador do imposto, nos termos da legislação tributária aplicável.

Art. 37 - O empreendimento possui natureza integralmente privada, não havendo responsabilidade do Município pela manutenção, conservação ou gestão das áreas internas.

Art. 38 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições municipais em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA/MS, 14 DE JULHO DE 2026.

MAURO LUIZ BATISTA
Prefeito Municipal de Aquidauana

LEI COMPLEMENTAR N.º 132/2026

“INSTITUI O PROJETO ESPECÍFICO DE EXPANSÃO URBANA DE INTERESSE TURÍSTICO, NOS TERMOS DO ART. 42-B DA LEI FEDERAL Nº 10.257/2001 (ESTATUTO DA CIDADE), E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

O Exmo. Sr. **MAURO LUIZ BATISTA**, Prefeito Municipal de Aquidauana, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, FAZ SABER que, depois de ouvido o Plenário, a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I - DO OBJETO E DO FUNDAMENTO LEGAL

Art. 1º - Fica instituído o Projeto Específico de Expansão Urbana de Interesse Turístico - ZUTS, no âmbito das Zonas Especiais de Interesse Turístico, Urbanístico, Cultural e Ambiental – ZEITUCUs previstas no Plano Diretor Municipal, com fundamento no art. 42-B da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), como instrumento específico de planejamento, ordenamento e gestão territorial da expansão urbana turística sustentável do Município de Aquidauana/MS.

§ 1º As Zonas Urbanas e de Expansão Urbana de Interesse Turístico- ZUTs constituem especificações das ZEITUCUs previstas no Plano Diretor Municipal, destinadas à organização gradativa da expansão urbana turística do Município.





Diário Oficial Eletrônico

Ano XIII - Edição Nº 3.021 - COMPLEMENTAR= - | Aquidauana - MS | sexta-feira, 31 de julho de 2026 - 83 Páginas

Lei Ordinária nº 2.307/2013

www.aquidauana.ms.gov.br

SUMÁRIO

SUMÁRIO	1	DECRETOS	77
PODER EXECUTIVO	1		
LEIS	1		

PODER EXECUTIVO

LEIS

LEI COMPLEMENTAR Nº 131/2026

“ESTABELECE DIRETRIZES PARA O PARCELAMENTO DO SOLO E A IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS DE LOTES NAS ZONAS URBANAS E DE EXPANSÃO URBANA DE INTERESSE TURÍSTICO – ZUT, FIXA PARÂMETROS URBANÍSTICOS, AMBIENTAIS E DE INFRAESTRUTURA, INSTITUI A GUIA DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS – GDU, DEFINE O PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO OBRIGATÓRIO PARA APROVAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

O Exmo. Sr. **MAURO LUIZ BATISTA**, Prefeito Municipal de Aquidauana, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, FAZ SABER que, depois de ouvido o Plenário, a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I – FUNDAMENTO, OBJETO E PRINCÍPIOS

Art. 1.º - Esta Lei é instituída com fundamento no art. 42-B da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), na Lei Federal nº 6.766/1979 e na Lei Federal nº 13.465/2017, em conformidade com o Plano Diretor Municipal, especialmente no âmbito das Zonas Especiais de Interesse Turístico, Urbanístico, Cultural e Ambiental – ZEITUCUs, observando-se, ainda, as normas de proteção ambiental aplicáveis, especialmente a Lei Federal nº 6.938/1981 (Política Nacional do Meio Ambiente), a Lei Federal nº 9.985/2000 (SNUC), o Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012) e a legislação estadual de regência da APA Estrada-Parque de Piraputanga, e os princípios do desenvolvimento urbano sustentável previstos na legislação federal e estadual aplicável.

Art. 2.º - Constitui objeto desta Lei:

- I – regulamentar os procedimentos urbanísticos aplicáveis ao Projeto Específico de Expansão Urbana de Interesse Turístico instituído;
- II - estabelecer normas para o parcelamento do solo por meio de condomínios de lotes nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana de Interesse Turístico – ZUT
- III – regular a implantação de empreendimentos urbanísticos nas referidas zonas;
- IV – definir parâmetros urbanísticos, ambientais e de infraestrutura aplicáveis;
- V – disciplinar os procedimentos administrativos para análise e aprovação dos projetos;
- VI – estabelecer requisitos para execução de obras, registro e comercialização de empreendimentos imobiliários.

Art. 3.º - A aplicação e interpretação desta Lei observarão os seguintes princípios:

- I – função social da cidade e da propriedade, nos termos da Constituição Federal e do Estatuto da Cidade;
- II – desenvolvimento urbano sustentável, com compatibilização entre crescimento econômico, ordenamento territorial e preservação ambiental;
- III – proteção ao meio ambiente e aos recursos naturais, especialmente em áreas ambientalmente sensíveis;
- IV – segurança jurídica, com observância das normas urbanísticas, ambientais e registrares aplicáveis;
- V – responsabilidade do empreendedor pela implantação da infraestrutura, pelos impactos decorrentes da atividade e pela regularidade do empreendimento;
- VI – prevenção e combate ao parcelamento irregular e clandestino do solo;
- VII – planejamento urbano integrado, com observância do Plano Diretor Municipal e das diretrizes de expansão urbana.

Prefeito – **Mauro Luiz Batista**
Vice-Prefeito – **Murilo Acosta Silva**
Procuradora Jurídica – **Catharine Marques Macedo**
Controlador Geral – **Edson Benicá**
Secretária Municipal de Administração – **Marluce Martins Garcia Luglio**
Secretário Municipal de Serviços Urbanos e Rurais – **Marcio de Barros Albuquerque**
Secretário Municipal de Gestão Estratégica – **Alexandre Gustavo Riva Périco**
Secretário Municipal de Meio Ambiente – **Humberto Antonio Fleitas Torres**
Secretário Municipal de Produção – **Cipriano Mendes da Costa**
Secretário Municipal de Assistência Social – **Cleriton Alvarenga Ferreira**
Secretária Municipal de Saúde e Saneamento – **Sandra Maria Santos Calonga**
Secretária Municipal de Educação – **Wilsanda Aparecida de Lima Béda**
Secretário Municipal de Finanças – **Emandes Peixoto de Miranda**
Secretário Municipal de Planejamento, Urbanismo e Obras Públicas – **Robert Cacho de Barros**
Secretário Municipal de Cultura e Turismo – **Pedro Henrique Mendes Fialho**
Secretário Municipal de Esporte e Lazer – **Mauro Marino de Oliveira**
Diretora da Agência de Comunicação – **Rosileny Ribeiro Leite**
Diretor Executivo do Procon – **Teodoro Nepomuceno Neto**
Diretor Presidente do AquidauaPrev – **Gilson Sebastião Menezes**
Diretor Departamento de Trânsito – **Flavio Gomes da Silva Filho**

Diário Oficial Eletrônico do Município
Aquidauana - MS

Telefone: (67) 3240-1450

E-mail: publicacao@aquidauana.ms.gov.br
www.aquidauana.ms.gov.br

**MARLUCE MARTINS
GARCIA**
LUGLIO:60077662172

Digitally signed by MARLUCE
MARTINS GARCIA
LUGLIO:60077662172
Date: 2026.07.31 13:27:27 -04'00'

**RENATA MOURA DA
SILVA:03228589170**

Digitally signed by RENATA
MOURA DA SILVA:03228589170
Date: 2026.07.31 13:29:56
-04'00'



TÍTULO II – DO TERRITÓRIO E DAS ZONAS

Art. 4.º - Ficam definidos como marcos territoriais:

- I – Núcleo urbano de Camisão;
- II – Núcleo urbano de Piraputanga;

Art. 5.º - As Zonas Urbanas e de Expansão Urbana de Interesse Turístico – ZUTs, instituídas no âmbito das ZEITUCUs previstas no Plano Diretor Municipal, correspondem às áreas delimitadas para fins de planejamento, controle e ordenamento territorial da expansão urbana turística sustentável do Município.

§ 1º As Zonas Urbanas e de Expansão Urbana de Interesse Turístico – ZUT são delimitadas a partir dos marcos territoriais definidos nesta Lei, cujas coordenadas geográficas situam-se entre: latitude 20º24'00,00" S e longitude 55º46'12,00" W, e latitude 20º31'12,00" S e longitude 55º28'28,30" W abrangendo raio máximo de até 16 km (dezesesseis quilômetros);

§ 2º Para fins de planejamento e aplicação de parâmetros urbanísticos diferenciados, as ZUT ficam subdivididas em faixas territoriais progressivas, assim classificadas:

- I – ZUT-1: até 2 km (dois quilômetros);
- II – ZUT-2: superior a 2 km até 4 km (quatro quilômetros);
- III – ZUT-3: superior a 4 km até 6 km (seis quilômetros);
- IV – ZUT-4: superior a 6 km até 8 km (oito quilômetros);
- V – ZUT-5: superior a 8 km até 16 km (dezesesseis quilômetros).

§ 3º A delimitação das áreas observará as coordenadas geográficas e os elementos cartográficos constantes dos anexos desta Lei.

§ 4º As ZUTs constituem subdivisões territoriais e operacionais das ZEITUCUs previstas no Plano Diretor Municipal, destinadas à aplicação gradativa de parâmetros urbanísticos, ambientais e territoriais compatíveis com a capacidade de suporte ambiental e com as diretrizes de desenvolvimento sustentável do Município.

Art. 6.º - A inclusão de áreas nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana de Interesse Turístico – ZUT possui natureza estritamente diretiva e não implica, por si só:

- I – autorização para parcelamento do solo;
- II – dispensa de licenciamento ambiental pelo órgão competente;
- III – aprovação automática de projetos urbanísticos;
- IV – autorização para comercialização de lotes;
- V – geração de direito adquirido ou expectativa de direito;
- VI – alteração automática do perímetro urbano municipal ou transformação automática de área rural em urbana.

Parágrafo único. O parcelamento do solo e a implantação de empreendimentos nas áreas inseridas em ZUT dependerão aprovação expressa do Município, licenciamento ambiental pelo órgão competente e registro imobiliário, nos termos da legislação federal, estadual e municipal aplicável.

Art. 7.º - As áreas de ocorrência de comunidades tradicionais, quilombolas, indígenas ou de relevante valor cultural e histórico reconhecidas constituem zonas de proteção especial, cujos condicionantes urbanísticos serão definidos em decreto do Poder Executivo Municipal, ouvidas previamente as comunidades interessadas.

TÍTULO III – DA GUIA DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS (GDU)

Art. 8.º - Todo empreendimento a ser implantado nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana de Interesse Turístico – ZUT deverá, previamente à elaboração do projeto urbanístico definitivo, submeter-se à Análise Prévia de Viabilidade Urbanística, mediante requerimento de emissão da Guia de Diretrizes Urbanísticas – GDU, a ser expedida pelo Município.

Parágrafo único. A Análise Prévia de Viabilidade Urbanística constitui etapa inicial, obrigatória e vinculante do processo administrativo, não se confundindo com a aprovação urbanística, o licenciamento ambiental ou a autorização de parcelamento do solo.

Art. 9.º - A Guia de Diretrizes Urbanísticas – GDU é o instrumento administrativo por meio do qual o Município:

- I – analisa a viabilidade urbanística inicial do parcelamento do solo;
- II – define diretrizes técnicas, urbanísticas e territoriais obrigatórias;
- III – estabelece o que é permitido, vedado ou condicionado na área;
- IV – orienta o empreendedor quanto às soluções urbanísticas, ambientais e de infraestrutura;
- V – define a finalidade de uso na faixa de domínio;
- VI – estabelece o fluxo e as etapas subsequentes do processo de análise e aprovação.

§ 1º A GDU não autoriza o parcelamento do solo, não substitui a aprovação urbanística, não dispensa o licenciamento ambiental pelo órgão competente e não gera direito adquirido ou expectativa de direito.





§ 2º A emissão da GDU não vincula o Município à aprovação do empreendimento nas fases posteriores do processo administrativo.

Art. 10 - A solicitação da GDU deverá ser formalizada mediante requerimento protocolado junto à Prefeitura Municipal de Aquidauana, instruído, no mínimo, com os seguintes documentos:

- I – matrícula atualizada do imóvel;
- II – identificação do enquadramento territorial e da ZUT aplicável;
- III – pré-projeto urbanístico conceitual, contendo delimitação da área, sistema viário proposto, estimativa de lotes e áreas comuns;
- IV – indicação dos parâmetros de metragem mínima e testada dos lotes, conforme esta Lei;
- V – levantamento planialtimétrico da área;
- VI – arquivos digitais do levantamento planialtimétrico e do perímetro da área, georreferenciados no Datum SIRGAS 2000 e no sistema de projeção UTM, nos formatos SHP e/ou DWG;
- VII – indicação da finalidade de uso da área e da atividade pretendida;
- VIII – indicação da utilização da faixa de domínio;
- IX – demais documentos técnicos que venham a ser exigidos pelo Município, conforme as características do empreendimento.

§ 1º O pré-projeto urbanístico deverá observar os parâmetros urbanísticos, ambientais e de infraestrutura previstos nesta Lei e nas demais legislações municipais, estaduais e federais aplicáveis.

§ 2º O pré-projeto urbanístico possui caráter meramente orientativo e preliminar, não vinculando a decisão final da Administração Pública quanto à aprovação do empreendimento.

Art. 11 - A GDU deverá conter, no mínimo:

- I – enquadramento em ZUT válida;
- II – parâmetros urbanísticos obrigatórios;
- III – diretrizes para sistema viário e calçadas;
- IV – exigências de permeabilidade e drenagem;
- V – restrições ambientais incidentes;
- VI – diretrizes de infraestrutura;
- VII – condicionantes técnicas e legais;

Art. 12 - O projeto urbanístico definitivo deverá observar integralmente as diretrizes estabelecidas na GDU, sob pena de indeferimento do pedido de aprovação municipal.

TÍTULO IV – DA MODALIDADE URBANÍSTICA

Art. 13 - Os empreendimentos localizados nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana de Interesse Turístico – ZUT deverão adotar a modalidade de condomínio de lotes, nos termos do art. 1.358-A e seguintes do Código Civil, como forma de organização urbanística compatível com as diretrizes de planejamento territorial do Município.

§ 1º O controle de acesso ao empreendimento poderá ser implementado, observada a legislação aplicável e garantida a compatibilidade com o interesse público e a função social da propriedade.

§ 2º As áreas comuns constituem partes indivisíveis do condomínio, não se incorporando às áreas privativas dos lotes, nos termos da legislação civil aplicável.

§ 3º É vedada a aprovação de empreendimento que bloqueie, restrinja ou inviabilize acessos públicos preexistentes, estradas tradicionais, servidões de passagem, trilhas comunitárias, caminhos de uso coletivo, acessos a corpos hídricos, pontos de contemplação, mirantes ou rotas turísticas de interesse coletivo reconhecidas.

§ 4º Os projetos deverão preservar a continuidade territorial, a fruição pública da paisagem e a vocação turística sustentável da região, demonstrando expressamente, na fase da GDU, a inexistência de interferência com os elementos referidos no parágrafo anterior.

TÍTULO V – DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS POR ZUT

Art. 14 - Os lotes deverão observar os seguintes parâmetros mínimos de área e testada, conforme a zona em que se localizem:

- I – ZUT-1: área mínima de 300 m² (trezentos metros quadrados) e testada mínima de 10 m (dez metros);
- II – ZUT-2: área mínima de 450 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 12 m (doze metros);
- III – ZUT-3: área mínima de 600 m² (seiscentos metros quadrados) e testada mínima de 12 m (doze metros);
- IV – ZUT-4: área mínima de 800 m² (oitocentos metros quadrados) e testada mínima de 12 m (doze metros);
- V – ZUT-5: área mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados) e testada mínima de 12 m (doze metros).

§ 1º É vedada a aprovação de parcelamento do solo com parâmetros inferiores aos estabelecidos neste artigo.

§ 2º Nos empreendimentos que abranjam mais de uma zona, deverão ser observados os parâmetros da zona mais restritiva.





§ 3º É vedada a aprovação de projetos que, ainda que formalmente caracterizados como condomínio de lotes, apresentem características de loteamento aberto, chacreamento ou parcelamento irregular do solo.

§ 4º O Município poderá estabelecer limitações adicionais de densidade urbanística, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e padrão construtivo, conforme as características ambientais, territoriais e de infraestrutura da respectiva ZUT.

Art. 15 - Para fins desta Lei, poderão ser considerados imóveis consolidados exclusivamente as ocupações e edificações individualizadas preexistentes à sua vigência, cuja situação fática esteja estabilizada e que:

- I – não decorram de parcelamento clandestino ou irregular do solo;
- II – não estejam inseridas em áreas ambientalmente protegidas, áreas de risco, Áreas de Preservação Permanente – APPs ou locais legalmente vedados à ocupação;
- III – possuam acesso consolidado e condições mínimas de habitabilidade;
- IV – apresentem ao menos 03 (três) dos seguintes elementos de infraestrutura:
 - a) sistema de drenagem de águas pluviais;
 - b) abastecimento de água potável;
 - c) esgotamento sanitário;
 - d) distribuição de energia elétrica;
 - e) sistema viário com condições adequadas de acesso;
 - f) coleta ou limpeza urbana regular.

§ 1º O reconhecimento da condição de imóvel consolidado dependerá de análise técnica individualizada do Município, mediante avaliação urbanística, ambiental e territorial, não gerando direito adquirido à regularização urbanística, aprovação de parcelamento do solo ou implantação de novos empreendimentos.

§ 2º O disposto neste artigo não implica convalidação, regularização automática ou legitimação de parcelamentos clandestinos, irregulares ou implantados em desconformidade com a legislação urbanística, ambiental ou registral.

§ 3º A aplicação deste artigo não dispensa a observância das normas urbanísticas, ambientais, sanitárias e registrais aplicáveis, nem autoriza a implantação de novos parcelamentos do solo em desconformidade com a legislação vigente.

§ 4º É vedado o reconhecimento coletivo, automático ou genérico de parcelamentos clandestinos ou irregulares como imóveis consolidados para fins desta Lei.

§ 5º Para fins do inciso I, poderá não ser desqualificada como consolidada a ocupação individualizada cuja irregularidade formal decorra exclusivamente da ausência histórica de regulamentação municipal específica para a região, desde que demonstrada ocupação estável, contínua e de boa-fé por documentação idônea e presentes os demais requisitos cumulativos deste artigo.

§ 6º Não se considera de boa-fé, para fins do § 5º, a ocupação que:

- I – tenha sido implantada ou ampliada após a edição das Lei Ordinárias Municipais nº 2.938/2024 e 2.955/2024;
- II – tenha sido objeto de autuação ou notificação ambiental ou urbanística pelo Município, pelo IMASUL ou pelo Ministério Público;
- III – apresente características de parcelamento coletivo, loteamento ou divisão de gleba em múltiplas unidades, ainda que formalmente apresentada como ocupação individual.

§ 7º Os critérios, os meios de prova admitidos e o procedimento administrativo para reconhecimento da condição de imóvel consolidado nos termos dos §§ 5º e 6º serão regulamentados por Decreto do Poder Executivo Municipal.

TÍTULO VI – DO SISTEMA VIÁRIO E CALÇADAS

Art. 16 - As vias internas dos empreendimentos deverão possuir largura mínima total de 10,00 m (dez metros), compreendendo:

- I – pista de rolamento com largura mínima de 7,00 m (sete metros);
- II – calçadas em ambos os lados, com largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) cada;
- III – demais faixas destinadas a elementos de infraestrutura urbana, quando exigidas.

Parágrafo único. As curvas, interseções e demais elementos do sistema viário deverão atender às normas técnicas de engenharia, observadas as diretrizes de segurança viária, acessibilidade e funcionalidade do sistema de circulação.

TÍTULO VII – DA PERMEABILIDADE, DRENAGEM E INFRAESTRUTURA

Art. 17 - Cada lote deverá manter percentual mínimo de 30% (trinta por cento) de área permeável, destinada à infiltração das águas pluviais.

Parágrafo único. Poderão ser admitidas soluções técnicas que favoreçam a permeabilidade do solo, tais como pavimentos drenantes, jardins de chuva e outras tecnologias equivalentes, desde que comprovada sua eficácia e aprovadas pelo Município.

Art. 18 - A vazão de pico das águas pluviais após a implantação do empreendimento deverá ser igual ou inferior à vazão de pico verificada nas condições naturais do terreno pré-ocupação, devendo tal condição ser comprovada por meio de memorial de cálculo técnico.





Art. 19 - Os empreendimentos localizados nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana Turística – ZUT deverão implantar, às expensas exclusivas do empreendedor, a infraestrutura mínima obrigatória, observada a natureza de expansão urbana, os princípios da sustentabilidade ambiental e as diretrizes estabelecidas nesta Lei e em seus Anexos.

§ 1º A infraestrutura exigida será compatível com áreas de expansão urbana, caracterizando-se como infraestrutura primária, não sendo automaticamente equiparada à infraestrutura exigida para áreas urbanas consolidadas.

§ 2º As soluções técnicas relativas ao sistema viário, drenagem pluvial, abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e iluminação interna serão definidas na Guia de Diretrizes Urbanísticas – GDU, conforme os Anexos IV e V desta Lei.

§ 3º O Município não assumirá responsabilidade pela implantação, operação ou manutenção das infraestruturas internas do empreendimento.

§ 4º A individualização das matrículas somente ocorrerá após a emissão do Termo de Vistoria e Entrega de Obras.

§ 5º A aprovação urbanística do empreendimento não implica obrigação futura do Município de incorporar ao patrimônio público, operar ou manter as infraestruturas internas do condomínio de lotes.

TÍTULO VIII – DAS RESTRIÇÕES AMBIENTAIS

Art. 20 - É vedado o parcelamento do solo em áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento), salvo mediante apresentação de solução técnica devidamente justificada e previamente aprovada pelo Município, observadas as restrições ambientais, geotécnicas e hidrológicas constantes do Estado Técnico Ambiental e Territorial.

Art. 21 - As Áreas de Preservação Permanente – APP deverão ser integralmente respeitadas, nos termos da legislação ambiental vigente, sendo vedada qualquer forma de ocupação, intervenção ou supressão não autorizada pelo órgão competente.

Parágrafo único. As APP não poderão ser computadas como áreas verdes, áreas institucionais ou áreas destinadas à compensação de qualquer forma.

TÍTULO IX – DAS ÁREAS VERDES E INSTITUCIONAIS

Art. 22 - Os empreendimentos deverão destinar, no mínimo:

I – 10% (dez por cento) da área total do empreendimento para área verde;

II – 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento para área de lazer.

§ 1º As áreas de que tratam os incisos I e II não poderão ser coincidentes entre si, nem incluir Áreas de Preservação Permanente – APP.

§ 2º A implantação, execução e equipagem das áreas de lazer serão de responsabilidade exclusiva do empreendedor, devendo ser concluídas às suas expensas e entregues juntamente com a infraestrutura do empreendimento.

Art. 23 - A compensação da área de lazer somente poderá ser admitida de forma excepcional, mediante justificativa técnica devidamente fundamentada e aprovação expressa do Município.

§ 1º A compensação deverá ocorrer preferencialmente dentro da área do empreendimento ou em área contígua, garantindo a adequada fruição pelos futuros usuários.

§ 2º A compensação por execução de obras públicas ou aporte financeiro somente será admitida quando comprovada a inviabilidade técnica de implantação da área de lazer no local, mediante análise do Município.

TÍTULO X – DOS RESÍDUOS SÓLIDOS

Art. 24 - É obrigatória, para fins de aprovação do empreendimento, a apresentação de Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos, bem como a comprovação de solução adequada para coleta e destinação final dos resíduos gerados.

Parágrafo único. A responsabilidade pela gestão, coleta, transporte e destinação final dos resíduos sólidos será integralmente do empreendedor, nos termos da legislação ambiental aplicável.

TÍTULO XI – DO LICENCIAMENTO AMBIENTAL E ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 25 - Todo empreendimento localizado nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana Turística – ZUT dependerá de prévio licenciamento ambiental junto ao órgão competente, nos termos da legislação federal e estadual aplicável, como condição para sua aprovação e implantação.

Parágrafo único. Para empreendimentos localizados na APA Estrada-Parque de Piraputanga ou em sua área de influência, o licenciamento ambiental observará os procedimentos e requisitos diferenciados previstos na legislação estadual de regência da unidade de conservação, sendo conduzido pelo órgão ambiental estadual competente, que verificará a compatibilidade do empreendimento com os objetivos de proteção da APA e realizará os encaminhamentos cabíveis ao Conselho Consultivo, nos termos do SNUC e da legislação estadual aplicável.

Art. 26 - Os empreendimentos localizados nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana Turística – ZUT que possam gerar impactos urbanísticos ou ambientais relevantes deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, nos termos dos arts. 36 a 38 da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

TÍTULO XII – DA APROVAÇÃO MUNICIPAL DEFINITIVA, REGISTRO E COMERCIALIZAÇÃO

Art. 27 - Para fins de emissão do Ato de Aprovação Municipal Definitiva, o empreendedor deverá apresentar, além dos projetos urbanísticos e complementares exigidos:

I – cronograma físico-financeiro de execução das obras de infraestrutura do empreendimento;

II – modelo de contrato de compra e venda ou de promessa de cessão de direitos, em conformidade com a legislação federal aplicável;

III – demais documentos técnicos, jurídicos ou econômicos que venham a ser exigidos pelo Município.





§ 1º O cronograma físico-financeiro deverá demonstrar a compatibilidade entre a execução das obras, o prazo previsto para implantação do empreendimento e a capacidade econômico-financeira do empreendedor.

§ 2º O modelo de contrato de que trata o inciso II será analisado exclusivamente quanto à sua compatibilidade com a legislação urbanística e registral, não implicando aprovação, validação ou responsabilidade do Município quanto às cláusulas de natureza privada.

Art. 28 - O empreendimento somente poderá ser encaminhado a registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente após a emissão, pelo Município, do Ato de Aprovação Municipal Definitiva.

Art. 29 - O registro do empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente deverá ser requerido no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da emissão do Ato de Aprovação Municipal Definitiva, nos termos do art. 18 da Lei Federal nº 6.766/1979.

Parágrafo único. O descumprimento do prazo previsto neste artigo implicará a perda de eficácia da aprovação municipal, exigindo nova análise pelo Município, salvo prorrogação previamente requerida, devidamente justificada e expressamente autorizada.

Art. 30 - O registro do empreendimento será realizado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, mediante apresentação do Ato de Aprovação Municipal Definitiva, observados os requisitos previstos na legislação federal aplicável.

Parágrafo único. O Ato de Aprovação Municipal Definitiva constitui requisito indispensável para o registro do empreendimento, vedado o processamento de registro em sua ausência.

Art. 31 - A comercialização de unidades somente poderá ocorrer após o registro do empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, sendo vedada qualquer forma de oferta, promessa, reserva ou publicidade anterior.

TÍTULO XIII – DA EXECUÇÃO DAS OBRAS, VISTORIA E INDIVIDUALIZAÇÃO DAS MATRÍCULAS

Art. 32 - A execução das obras de infraestrutura do empreendimento deverá observar o cronograma aprovado pelo Município, com prazo máximo de até 48 (quarenta e oito) meses, contado a partir do registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º O prazo de execução poderá ser prorrogado uma única vez, por igual período de até 48 (quarenta e oito) meses, mediante justificativa técnica devidamente fundamentada e aceita pelo Município.

§ 2º O disposto neste artigo observa o art. 18, inciso V, da Lei Federal nº 6.766/1979, no que se refere à obrigatoriedade de cronograma e prazo máximo para execução das obras.

Art. 33 - Após o registro do empreendimento, o empreendedor poderá iniciar a execução das obras de infraestrutura, desde que observadas as aprovações urbanísticas concedidas, as licenças ambientais vigentes e os projetos técnicos complementares devidamente aprovados.

Art. 34 - Concluídas as obras de infraestrutura exigidas, o empreendedor deverá requerer ao Município a realização de vistoria técnica, para fins de emissão do Termo de Vistoria e Entrega de Obras.

Parágrafo único. A emissão do Termo de Vistoria e Entrega de Obras ficará condicionada à verificação do cumprimento integral das obrigações previstas nesta Lei e nos projetos aprovados.

Art. 35 - A individualização das matrículas das unidades ou lotes dependerá da aprovação municipal do empreendimento e do cumprimento das exigências legais, nos termos da legislação aplicável.

TÍTULO XIV – DOS INCENTIVOS URBANÍSTICOS E DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 36 - Enquanto não emitido o Termo de Vistoria e Entrega de Obras do empreendimento, não incidirá o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU sobre a área objeto do parcelamento do solo.

§ 1º O disposto neste artigo observa a sistemática prevista na legislação federal aplicável, especialmente na Lei Federal nº 6.766/1979, com as alterações promovidas pela Lei Federal nº 14.382/2022, no que se refere à consolidação do parcelamento e à individualização das unidades imobiliárias.

§ 2º A incidência do IPTU somente ocorrerá após:

I – a emissão do Termo de Vistoria e Entrega de Obras pelo Município; e

II – a individualização das matrículas no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 3º O disposto neste artigo não configura concessão de benefício fiscal, isenção ou renúncia de receita, caracterizando-se como hipótese de não incidência tributária decorrente da ausência de constituição do fato gerador do imposto, nos termos da legislação tributária aplicável.

Art. 37 - O empreendimento possui natureza integralmente privada, não havendo responsabilidade do Município pela manutenção, conservação ou gestão das áreas internas.

Art. 38 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições municipais em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA/MS, 14 DE JULHO DE 2026.

MAURO LUIZ BATISTA
Prefeito Municipal de Aquidauana





**GOVERNO DO ESTADO DE MATO
GROSSO DO SUL**



Prefeitura Municipal de Aquidauana
Secretaria de Planejamento, Urbanismo e Obras Públicas
Secretaria Municipal do Meio Ambiente



**PROJETO DE EXPANSÃO DE PERÍMETRO
URBANO TURÍSTICO DOS DISTRITOS DE
CAMISÃO E PIRAPUTANGA – AQUIDAUANA/MS**

Aquidauana
Fevereiro de 2026





LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Mapa de Localização de Piraputanga.....	8
Figura 2 - Vistas da Área Urbana do Distrito de Camisão.....	9
Figura 3 - Perímetro Urbano de Camisão.....	10
Figura 4 - Mapa de Localização de Piraputanga.....	11
Figura 5 - Perímetro Urbano de Camisão.....	12
Figura 6 - Raios de Expansão Urbana e Expansão Turística de Camisão.....	14
Figura 7 - Raios de Expansão Urbana e Expansão Turística de Piraputanga.....	15
Figura 8 - Mapa de Geologia.....	16
Figura 9 - Arenito da Formação Aquidauana.....	17
Figura 10 - Amostra de conglomerado e arenitos em volta.....	18
Figura 11 - Mapa de geomorfologia.....	19
Figura 12 - Compartimentação geomorfológica com presença de escarpa arenítica e relevo dissecado no entorno do Distrito de Camisão.....	20
Figura 13 - Vista da transição da declividade com vegetação esparsa.....	20
Figura 14 - Mapas de Solos.....	21
Figura 15 - Mapa de vegetação.....	22
Figura 16 - Mapa de declividade.....	24
Figura 17 - Configuração da paisagem com relevo dissecado e ocupação rural na área das ZUTs	24
Figura 18 - Curvas de nível.....	25
Figura 19 - Mapa da hidrografia da área de estudo.....	26
Figura 20 - Mapa das nascentes.....	27
Figura 21 - Vista do Rio Aquidauana.....	28
Figura 22 - Mapa das Bacias Hidrográficas presentes nas ZUTs.....	29
Figura 23 - Mapa de uso e cobertura da terra.....	30
Figura 24 - Mapa de geologia.....	31
Figura 25 - Mapa de Geomorfologia.....	32
Figura 26 - Mapas de solos.....	33
Figura 27 - Mapa de vegetação.....	35
Figura 28 - Mapa de declividade.....	36
Figura 29 - Curvas de nível.....	37
Figura 30 - Mapa de hidrografia.....	38
Figura 31 - Mapa de nascentes.....	39
Figura 32 - Mapa de bacias hidrográficas.....	40
Figura 33 - Mapa de uso e cobertura da terra.....	41
Figura 34 - Mapa das Áreas de Proteção Ambiental de Camisão.....	42
Figura 35 - Mapa das Áreas de Proteção Ambiental de Piraputanga.....	43





Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO PROPONENTE.....	1
2. IDENTIFICAÇÃO DA EQUIPE TÉCNICA.....	1
3. CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	1
4. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS.....	2
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO.....	3
5.1 Características Gerais.....	3
6. ESCOPO DO PROJETO.....	3
7. ESCOPO DA ÁREA OBJETO.....	4
8. JUSTIFICATIVA.....	5
9. LOCALIZAÇÃO E ACESSO DO DISTRITO DE CAMISÃO.....	7
10. LOCALIZAÇÃO E ACESSO DO DISTRITO DE PIRAPUTANGA.....	10
11. DELIMITAÇÃO O PERÍMETRO URBANO DAS ZONAS URBANAS TURÍSTICAS – ZUT.....	12
12. CARACTERIZAÇÃO FÍSICA DAS ZONAS URBANAS TURÍSTICAS DE CAMISÃO.....	15
12.1 Geologia.....	15
12.3 Geomorfologia.....	18
12.3 Pedologia.....	21
12.4 Vegetação.....	22
12.5 Declividade.....	23
12.6 Recursos hídricos locais.....	26
12.7 Uso e Cobertura da Terra.....	29
13. CARACTERIZAÇÃO FÍSICA DAS ZONAS URBANAS TURÍSTICAS DE PIRAPUTANGA.....	31
13.1 Geologia.....	31
13.2 Geomorfologia.....	32
13.3 Pedologia.....	33
13.4 Vegetação.....	34
13.5 Declividade.....	35
13.5 Recursos Hídricos Locais.....	37
13.6 Uso e Cobertura da Terra.....	40
14. ENQUADRAMENTO LEGAL DA OCUPAÇÃO DO SOLO NAS ZUT INSERIDAS NA ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DA ESTRADA PARQUE DE PIRAPUTANGA.....	41
15. RELAÇÃO ENTRE AS CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS E APTIDÃO À OCUPAÇÃO URBANA.....	43
17. ENQUADRAMENTO DAS ATIVIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO JUNTO A RESOLUÇÃO SEMADE/IMASUL.....	50
18. DEFINIÇÃO DAS DIRETRIZES ESPECÍFICAS URBANÍSTICAS.....	51
19. CONCLUSÃO DO ESTUDO TÉCNICO AMBIENTAL.....	52





20.	ASSINATURAS.....	53
21.	REFERÊNCIAS	53





1. IDENTIFICAÇÃO DO PROPONENTE

Nome Social: Município de Aquidauana
Nome Fantasia: Prefeitura Municipal de Aquidauana
CNPJ: 03.452.299/0001-03
Endereço: Rua Luís da Costa Gomes, 711 - Vila Cidade Nova
CEP: 79200-000
Representante Legal: Mauro Luiz Batista
Cargo: Prefeito

2. IDENTIFICAÇÃO DA EQUIPE TÉCNICA

Nomes	Formação	Registro Profissional
Luiz Felipe Oviedo das Neves	Geógrafo	CREA/MS 71.902
Emerson Pinheiro dos Santos	Geógrafo	CREA/MS 63.255-D
Bruno Paiva	Engenheiro Florestal	CREA/MS 19.678
Isabelle F. Dittmar da Cruz Bravo	Engenheira Civil	CREA/MS 70689

3. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente Estudo Técnico Ambiental tem por objetivo avaliar, de forma integrada e sistemática, as características físicas, ambientais e territoriais das áreas propostas para expansão urbana. A análise fundamenta-se na compreensão dos componentes naturais do meio físico, geológico, geomorfológico, declividade, rede de drenagem e uso e cobertura da terra, como elementos condicionantes da ocupação antrópica e da dinâmica ambiental local.

As áreas em estudo inserem-se em contexto hidrográfico de relevância regional, no qual os processos geomorfológicos e hidrológicos exercem papel determinante na organização da paisagem e na estabilidade ambiental. Assim, a avaliação da compartimentação do relevo, das classes de declividade e da distribuição das Áreas de Preservação Permanente constitui etapa essencial para a identificação de limitações e potencialidades à expansão urbana.

Os resultados deste Estudo Técnico Ambiental destinam-se a subsidiar a futura Lei Complementar Municipal de Parcelamento do Solo, fornecendo base técnica para a definição de parâmetros urbanísticos compatíveis com as condicionantes ambientais identificadas. Ao integrar informações sobre declividade, rede hidrográfica, Áreas de

Rua Luiz da Costa Gomes, 711, Bairro Cidade Nova, Cep: 79200-000
Fone: (67) 3240-1400
Aquidauana/MS

1



Preservação Permanente e aptidão à ocupação, o estudo contribui para o estabelecimento de critérios normativos fundamentados em evidências técnico-científicas, promovendo maior segurança jurídica, ordenamento territorial e sustentabilidade ambiental.

O estudo técnico constitui instrumento orientador para o planejamento e a organização da expansão urbana nas Zonas Urbanas Turísticas (ZUTs), sendo passível de atualização e revisão sempre que houver necessidade de adequação às dinâmicas territoriais, ambientais, urbanísticas e legais. Considerando o caráter dinâmico do uso e ocupação do solo, bem como eventuais alterações na legislação vigente, diretrizes de planejamento ou demandas locais, este projeto poderá ser complementado, ajustado ou revisado pelo Poder Público municipal, mediante critérios técnicos devidamente fundamentados, de modo a garantir sua contínua pertinência, eficácia e alinhamento com os princípios do desenvolvimento sustentável.

Sob essa perspectiva, o estudo busca subsidiar o planejamento territorial por meio de critérios técnico-ambientais, assegurando que a ocupação proposta seja compatível com a capacidade de suporte do meio físico e com a conservação dos recursos hídricos e ecossistêmicos associados ao Município de Aquidauana.

4. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

A elaboração do presente Estudo Técnico Ambiental fundamentou-se na análise integrada de dados geoespaciais, informações ambientais e referências técnicas oficiais, visando à caracterização física e ambiental das Zonas Urbanas Turísticas inseridas nas áreas de estudo.

Para a análise do relevo, foi utilizado o Modelo Digital de Elevação Copernicus DEM com resolução de 30m, derivado do produto WorldDEM, disponibilizado pela plataforma OpenTopography, permitindo a geração dos mapas de declividade e curvas de nível, com posterior classificação conforme os critérios estabelecidos pela Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (EMBRAPA).

O mapeamento de uso e cobertura da terra foi realizado com base nos dados do MapBiomas – Coleção 10.1, referentes ao ano de 2024, sendo o produto *raster* processado e analisado no *software* QGIS para geração dos mapas temáticos e cálculo das áreas.

Informações complementares sobre vegetação, solos e demais características ambientais foram obtidas junto ao Banco de Dados de Informações Ambientais (BDiA) e outras bases institucionais oficiais.

A delimitação da rede de drenagem se deu através de dados da Agência Nacional



de Águas (ANA), as nascentes e Áreas de Preservação Permanente foi realizada conforme os critérios estabelecidos pela Lei nº 12.651/2012 do Código Florestal Brasileiro, possibilitando a análise das condicionantes ambientais e o suporte técnico à definição das diretrizes urbanísticas propostas.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO

5.1 Características Gerais

Objeto: Projeto Técnico de Expansão Urbana dos Distritos de Camisão e Piraputanga

Objetivo: Ordenamento e direcionamento de área de expansão

Denominação: Zona Urbana Turística – ZUT

Localização/ Acesso: MS-450, Distrito de Camisão e Distrito de Piraputanga

Município/UF: Aquidauana/ Mato Grosso do Sul

Área Total do Núcleo Urbano de Camisão (m² - ha): 468.072,00 m² (46,8072 ha)

Coordenadas Geográficas – DATUM SIRGAS 2000: 20°29'2,40"S e 55°38'2,40"O

Área Total do Núcleo Urbano de Piraputanga (m² - ha): 429.821,47 m² (42982,1474 ha)

Coordenadas Geográficas – DATUM SIRGAS 2000: 20°28'40,80"S e 55°32'20,40"O

6. ESCOPO DO PROJETO

O presente Projeto Técnico de Expansão Urbana dos Distritos de Camisão e Piraputanga tem como escopo a elaboração de estudo específico destinado a subsidiar a ampliação do perímetro urbano municipal, com a criação e regulamentação da Zona Urbana Turística (ZUT), conforme as disposições do art. 42-B da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e da legislação urbanística municipal que virá a ser adotada.

O escopo do projeto compreende a delimitação espacial das áreas propostas para expansão urbana, definida a partir de um raio máximo de 16 (dezesesseis) quilômetros em relação ao perímetro urbano consolidado dos Distritos, subdividido em cinco Zonas Urbanas Turísticas – ZUT, organizadas de forma gradativa e hierarquizada, com o objetivo de orientar o crescimento urbano, turístico e imobiliário de maneira ordenada, sustentável e compatível com as características físicas e ambientais do território.

Integra o escopo deste projeto a realização de diagnóstico técnico-territorial detalhado da área de expansão proposta, contemplando a caracterização física, ambiental





e espacial das ZUTs, por meio da análise integrada dos componentes geológicos, geomorfológicos, pedológicos, de relevo e declividade, cobertura vegetal, recursos hídricos, áreas alagáveis, uso e ocupação do solo, bem como das áreas sujeitas a restrições legais ou condicionantes ambientais, incluindo aquelas inseridas em Unidades de Conservação (UC) e Áreas de Proteção Ambiental (APA).

O projeto abrange ainda a identificação e demarcação de trechos com restrições à urbanização e de áreas sujeitas a controle especial em função de riscos naturais ou limitações físicas, em atendimento ao inciso II do art. 42-B do Estatuto da Cidade, fornecendo subsídios técnicos para o controle do parcelamento do solo, do licenciamento ambiental e da implantação de infraestrutura urbana.

Faz parte do escopo a produção de cartografia temática e análises espaciais em ambiente de Sistema de Informações Geográficas (SIG), visando à consolidação de informações territoriais e à definição de referências técnicas para o ordenamento do uso e ocupação do solo nas ZUTs, sem que isso represente autorização automática para ocupação ou parcelamento, os quais permanecem condicionados à legislação específica e aos processos de licenciamento ambiental competentes.

O presente projeto não contempla o detalhamento de projetos urbanísticos executivos, projetos de infraestrutura ou estudos ambientais de empreendimentos específicos, limitando-se à definição de diretrizes gerais, parâmetros territoriais e condicionantes físicas e ambientais para a expansão urbana, servindo como instrumento técnico de apoio à elaboração da lei municipal que institui a Zona de Expansão Urbana Turística no Distritos.

7. ESCOPO DA ÁREA OBJETO

A área escopo do presente projeto corresponde ao território proposto para ampliação do perímetro urbano nos Distritos de Camisão e Piraputanga, Município de Aquidauana, Estado de Mato Grosso do Sul, destinada à implantação de zona de expansão urbana.

A área da proposta compreende cinco raios de expansão urbana diferentes, que em sua totalidade, soma um raio de 16km a partir dos perímetros urbanos existente dos Distritos de Camisão e Piraputanga.

A definição desta área como Zona Urbana Turística – ZUT, tem como finalidade orientar o crescimento futuro, prevenir ocupações irregulares, reduzir conflitos de uso do solo e possibilitar a implantação progressiva de infraestrutura

Rua Luiz da Costa Gomes, 711, Bairro Cidade Nova, Cep: 79200-000
Fone: (67) 3240-1400
Aquidauana/MS

4





8. JUSTIFICATIVA

O Brasil enfrenta, há décadas, uma crise habitacional, originada, principalmente, pela formação desenfreada e desordenada de núcleos urbanos, sem políticas adequadas de gestão territorial. A lógica dos interesses privados alavancou, em grande medida, tais ocupações, aliada à omissão do Poder Público, que não conseguiu impedir a consolidação desse quadro de precarização da moradia e da habitação.

Nesse cenário, diversos direitos consagrados pela Constituição Federal de 1988, bem como por demais legislações infraconstitucionais, acabam sendo violados. O direito à propriedade, por exemplo, é comprometido em ocupações que carecem de titulação formal dos ocupantes. O direito à moradia e à cidade também é afetado, na medida em que muitas dessas ocupações não contam com infraestrutura mínima capaz de garantir condições dignas de habitabilidade. Ademais, ocupações irregulares e precárias impactam diretamente o meio ambiente, seja pela ausência de saneamento básico, seja pela ocupação e descaracterização de áreas ambientalmente protegidas, gerando danos, por vezes irreversíveis, ao ecossistema, além de expor os ocupantes a riscos recorrentes.

A ausência de políticas públicas e de instrumentos eficientes de planejamento urbano contribui para o agravamento dos problemas de infraestrutura e para a intensificação da degradação ambiental nas cidades. Estas, por sua vez, sem suporte adequado para atender à crescente demanda populacional e associadas a práticas de gestão ineficientes, apresentam baixa qualidade de vida, riscos à saúde pública, impactos ambientais negativos e, conseqüentemente, prejuízos às atividades econômicas locais.

Ao reconhecer o crescimento e o desenvolvimento urbano como processos que pressionam o equilíbrio social e ambiental e que, portanto, necessitam ser planejados, foi sancionada, em 10 de julho de 2001, a Lei Federal nº 10.257, conhecida como Estatuto da Cidade, a qual estabelece diretrizes para a política urbana em âmbito federal, estadual e municipal, definindo que o planejamento urbano, mais do que estabelecer modelos ideais de funcionamento das cidades, deve buscar evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente.

As discussões acerca da expansão urbana são recorrentes nos estudos sobre o espaço urbano, especialmente em cidades cuja dinâmica imobiliária se encontra voltada à abertura de novos empreendimentos. A transformação do território é um processo complexo, no qual a atuação de diferentes setores, inclusive da iniciativa privada, pode





ser positiva. Contudo, as ações do Poder Público, no que se refere ao ordenamento territorial, devem ser permanentemente orientadas pelas diretrizes estabelecidas no Estatuto da Cidade.

A forma como novas áreas são incorporadas ao perímetro urbano se dá mediante marco jurídico municipal respaldado pelo arcabouço legislativo federal. Nesse sentido, a legislação urbanística constitui elemento central na compreensão da expansão urbana, por ser capaz tanto de mitigar quanto de estimular esse processo. Em razão dos impactos decorrentes da ampliação dos perímetros urbanos, torna-se imprescindível a realização de estudos técnicos que avaliem os efeitos dessas modificações e que estabeleçam parâmetros e instrumentos para as novas áreas urbanas, com vistas a assegurar o direito a cidades sustentáveis, a oferta adequada de serviços públicos e a contenção do avanço da mancha urbana sobre áreas de risco ou com restrições à ocupação.

Dessa forma, a decisão pela expansão da área urbana legal de um município deve ocorrer por meio de projeto específico que a justifique tecnicamente, conforme previsto no art. 42-B do Estatuto da Cidade, incluído pela Lei nº 12.608, de 10 de abril de 2012, que instituiu a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil.

Conforme Leonelli e Mocci (2021), os problemas decorrentes da definição de áreas urbanizáveis que desconsideram critérios urbanísticos e de gestão da cidade, como o encarecimento da infraestrutura, a segregação socioespacial e os danos ambientais, não resultam da ausência de legislação. Ao contrário, quando devidamente articuladas às normas previstas nas legislações federais, estaduais e municipais, essas áreas podem promover espaços urbanos mais qualificados, inclusivos e socialmente justos.

Nesse sentido, diversas disposições legais em âmbito federal influenciam diretamente esse processo, com destaque para o art. 42-B do Estatuto da Cidade, que estabelece as exigências mínimas para a elaboração de propostas de ampliação do perímetro urbano:

Art. 42-B. Os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei deverão elaborar projeto específico que contenha, no mínimo:

- I – demarcação do novo perímetro urbano;
- II – delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de



desastres naturais;

III – definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais;

IV – 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;

V – a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido;

VI – definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural; e

VII – 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. [...] (BRASIL, 2001, Art. 42-B).

Dessa forma, conclui-se que o objetivo do Projeto de Expansão Urbana Turística, instituído pelo art. 42-B, não é restringir a autonomia municipal para definição ou ampliação do seu perímetro urbano, mas garantir que as novas ampliações sejam acompanhadas de definições urbanísticas em termos de ordenamento territorial, obedecendo às diretrizes da política urbana estabelecidas pelo próprio Estatuto e assegurando, sobretudo, a redução dos impactos decorrentes da ocupação de áreas de risco.

9. LOCALIZAÇÃO E ACESSO DO DISTRITO DE CAMISÃO

O Distrito de Camisão – Colônia Paxixi integra o Município de Aquidauana, Estado de Mato Grosso do Sul, situando-se na região de transição entre o Planalto da Serra de Maracaju-Campo Grande e a Planície Pantaneira, caracterizando-se como área estratégica sob o ponto de vista ambiental, geográfico e paisagístico, encontra-se aproximadamente nas coordenadas geográficas Latitude 20°29'1.76" Sul e Longitude 55°38'6.35" Oeste, referenciadas ao Datum SIRGAS 2000, estando implantado às margens da Rodovia Estadual MS-450 é um importante eixo estruturante de integração conectando o distrito de Camisão à sede do município de Aquidauana.

Além da MS-450, o acesso ao Distrito de Camisão e às áreas abrangidas pelas

Rua Luiz da Costa Gomes, 711, Bairro Cidade Nova, Cep: 79200-000
Fone: (67) 3240-1400
Aquidauana/MS

7



Zonas Urbanas Turísticas – ZUT é complementado por uma rede de estradas vicinais não pavimentadas, que estabelecem conexão com propriedades rurais, empreendimentos turísticos, áreas de lazer e comunidades dispersas no entorno do núcleo urbano. Essas vias desempenham papel fundamental na articulação territorial interna, especialmente nas ZUTs mais externas, garantindo o acesso a áreas ainda pouco ocupadas e com potencial para expansão controlada.

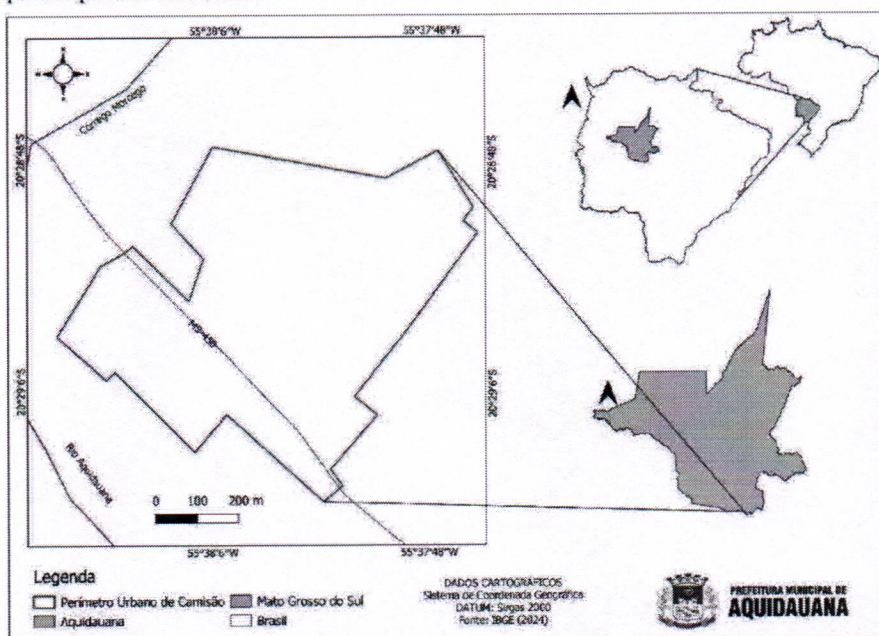


Figura 1 - Mapa de Localização de Piraputanga

Por meio da Lei Estadual nº 1.164, de 20 de novembro de 1958, foram criados os distritos de Anastácio, Cipolândia, Camisão e Piraputanga, os quais foram anexados ao município de Aquidauana. Em decorrência dessa alteração, na divisão territorial de 1º de julho de 1960, o município passou a ser constituído por sete distritos: Aquidauana, Anastácio, Camisão, Cipolândia, Jango, Piraputanga e Taunay, mantendo-se essa composição até 31 de dezembro de 1963. (IBGE, 2023).

Posteriormente, a Lei Estadual nº 2.143, de 18 de março de 1964, determinou o desmembramento dos distritos de Anastácio e Palmeiras (antigo Jango) do município de Aquidauana, para constituírem o novo município de Anastácio.

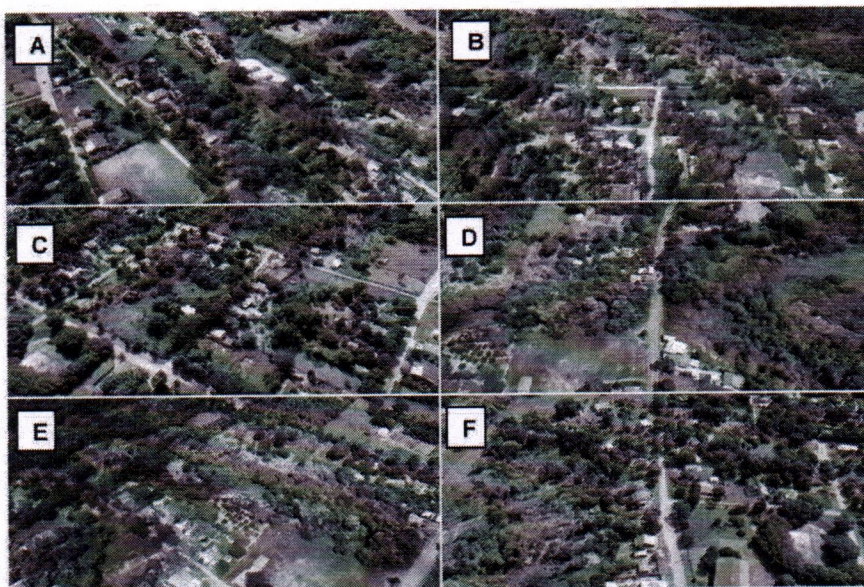


Figura 2 - Vistas da Área Urbana do Distrito de Camisão

Na divisão territorial datada de 31 de dezembro de 1968, o município de Aquidauana passou a ser constituído por cinco distritos: Aquidauana, Camisão, Cipolândia, Piraputanga e Taunay, configuração que permanece vigente conforme divisão territorial mais recente (IBGE, 2023).



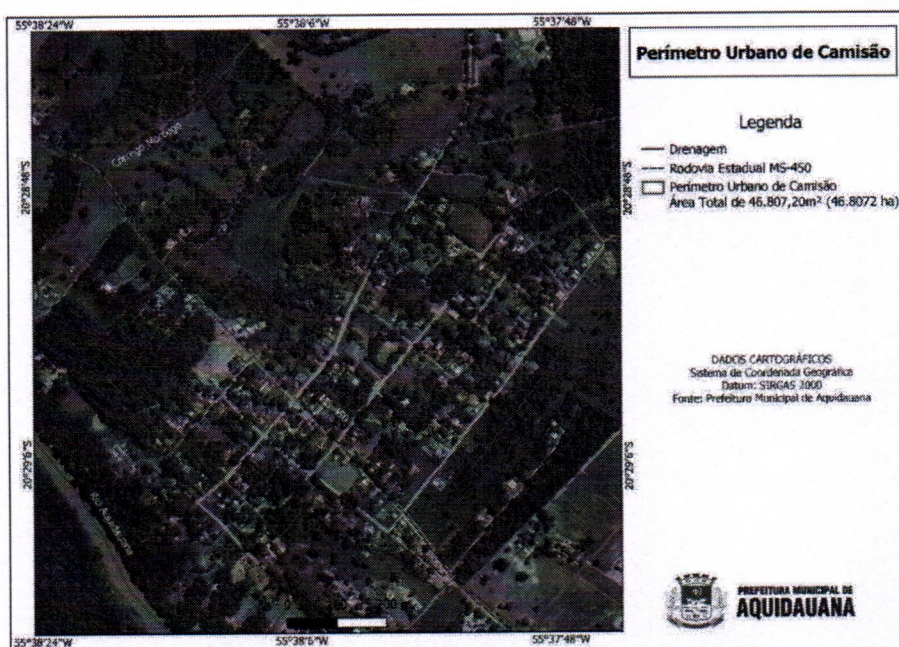


Figura 3 - Perímetro Urbano de Camisão

10. LOCALIZAÇÃO E ACESSO DO DISTRITO DE PIRAPUTANGA

O Distrito de Piraputanga localiza-se na porção leste do município de Aquidauana, no Estado de Mato Grosso do Sul, inserido em uma região caracterizada por significativa relevância paisagística e ambiental. O distrito encontra-se aproximadamente a 35 km da sede municipal de Aquidauana e cerca de 120 km da capital estadual, Campo Grande.

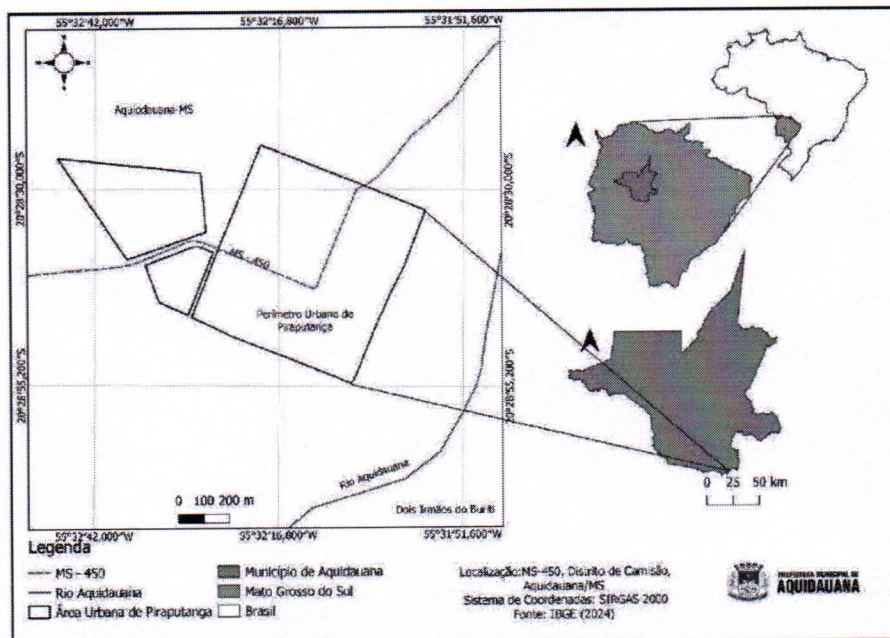


Figura 4 - Mapa de Localização de Piraputanga

O acesso ao distrito ocorre principalmente por meio da rodovia estadual MS-450, que estabelece conexão direta com a rodovia BR-262, importante eixo rodoviário que interliga diferentes municípios da região centro-oeste do estado. Essa ligação viária facilita o deslocamento entre o distrito e centros urbanos próximos, contribuindo para a integração regional e para o desenvolvimento de atividades turísticas e econômicas.

Além da rodovia MS-450, o distrito também é acessado por estradas vicinais e vias locais que conectam propriedades rurais, áreas turísticas e demais localidades do entorno. A infraestrutura viária existente desempenha papel fundamental na dinâmica de ocupação e uso do solo na região, possibilitando o fluxo de moradores, visitantes e atividades econômicas associadas ao turismo e ao lazer.

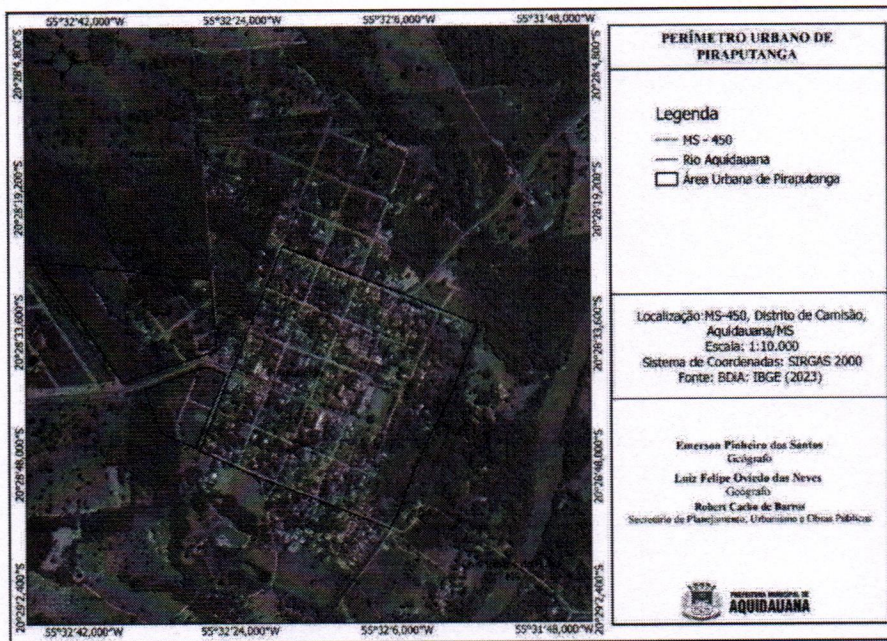


Figura 5 - Perímetro Urbano de Camisão

A localização estratégica de Piraputanga, associada à facilidade de acesso por importantes eixos rodoviários, contribui para a valorização territorial da região, tornando-a um importante ponto de interesse turístico e de expansão urbana no município de Aquidauana.

11. DELIMITAÇÃO O PERÍMETRO URBANO DAS ZONAS URBANAS TURÍSTICAS – ZUT

O novo perímetro urbano proposto para a Zona Urbana Turística (ZUT) está situado nos distritos de Camisão e Piraputanga (Figura 2), essa demarcação abrange as áreas compreendidas nos raios sucessivos de até 2 km, de 2 km a 4 km, de 4 km a 6 km, de 6 km a 8 km e de 8 km a 16 km, definidas por meio de procedimentos de geoprocessamento em ambiente SIG.

A delimitação das Zonas Urbana Turística – ZUT dos distritos, foi definida com base em critérios técnicos, territoriais, urbanísticos e ambientais.

A adoção do critério de raios concêntricos como base para a delimitação das ZUT permite uma leitura territorial, na qual a intensidade da ocupação urbana e a complexidade da infraestrutura tendem a diminuir progressivamente à medida que se



afasta do núcleo urbano consolidado.

Do ponto de vista do planejamento territorial, a subdivisão em ZUTs possibilita a aplicação de parâmetros urbanísticos diferenciados, compatíveis com as características físicas, ambientais e de acessibilidade de cada faixa territorial. As zonas mais próximas ao núcleo urbano apresentam maior potencial para usos urbanos consolidados, enquanto as zonas mais externas são mais adequadas a usos de baixa densidade, atividades turísticas, empreendimentos rurais compatíveis e áreas de conservação ambiental.

Como referência espacial para a definição das ZUT, adotou-se o limite urbano consolidado, a partir do qual foram gerados anéis concêntricos sucessivos (*buffers*), através de geoprocessamento dos dados, estabelecendo faixas territoriais contínuas destinadas ao ordenamento do crescimento urbano e à implantação de usos compatíveis com a vocação turística da região.

A metodologia empregada resultou na delimitação de cinco zonas distintas de expansão, organizadas de forma gradativa, conforme a Lei municipal que virá a ser implantada, as seguintes faixas de distância radial em relação ao ponto central:

- ZUT 1: área compreendida no raio de até 2 km;
- ZUT 2: área compreendida entre 2 km e 4 km;
- ZUT 3: área compreendida entre 4 km e 6 km;
- ZUT 4: área compreendida entre 6 km e 8 km;
- ZUT 5: área compreendida entre 8 km e 16 km.

Essa estruturação em zonas sucessivas também facilita a identificação de áreas com maior ou menor aptidão à urbanização, servindo como base para a definição de prioridades de investimento público, diretrizes de parcelamento do solo e exigências ambientais. Dessa forma, a delimitação das ZUTs não representa apenas um recorte espacial, mas um instrumento técnico de apoio à gestão urbana e ambiental do território.



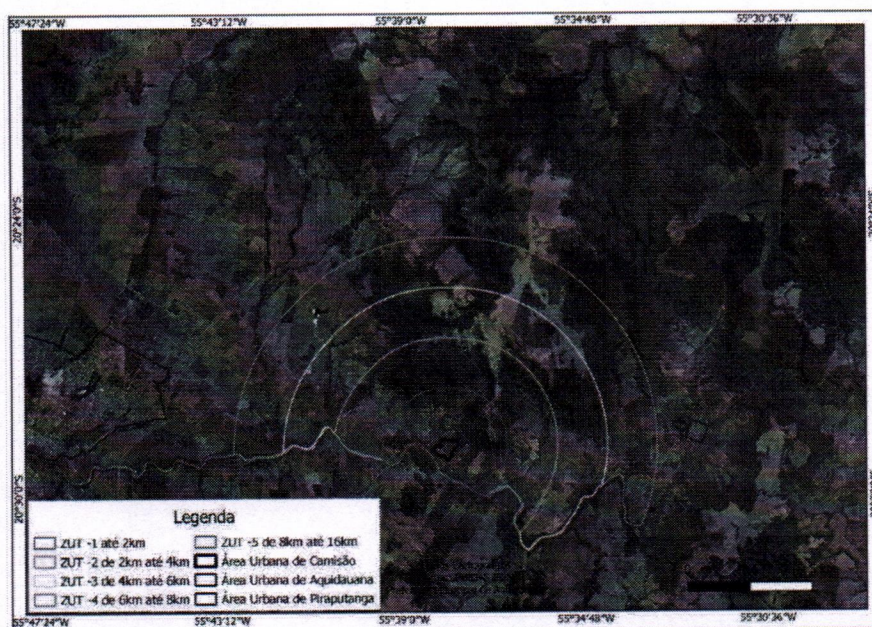


Figura 6 - Raios de Expansão Urbana e Expansão Turística de Camisão

Os raios e faixas territoriais definidos para a delimitação das Zonas Urbanas Turística (ZUT) constituem referência espacial inicial para a organização do estudo, servindo como subsídio para o aprofundamento da caracterização física, ambiental e territorial da área, incluindo análises de relevo, declividade, hidrografia, cobertura vegetal, áreas de restrição à ocupação, acessibilidade e uso e ocupação do solo.

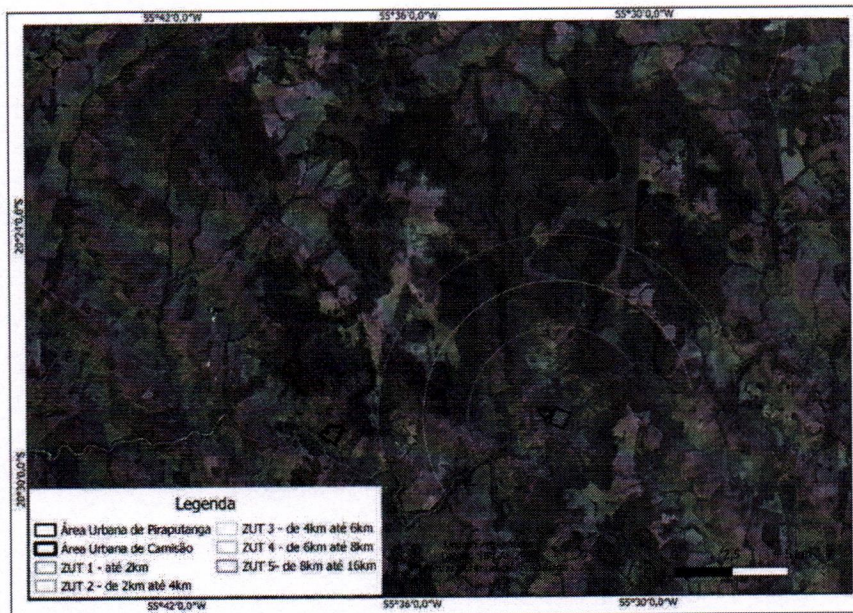


Figura 7 - Raios de Expansão Urbana e Expansão Turística de Piraputanga

A utilização dos raios concêntricos como instrumento metodológico está diretamente associada ao atendimento do Inciso II do Art. 42-B da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e também a lei complementar que virá a ser aprovada, que exige a delimitação de trechos com restrições à urbanização e de áreas sujeitas a controle especial em função dos licenciamentos ambientais e parcelamento de solo.

12. CARACTERIZAÇÃO FÍSICA DAS ZONAS URBANAS TURÍSTICAS DE CAMISÃO

12.1 Geologia

Segundo Sousa Júnior et al (1983) as primeiras descrições pormenorizadas sobre a Formação Aquidauana deveram-se a Derby (1895), que correlacionou ao conjunto de rochas sedimentares do leste da Bacia Sedimentar do Paraná. Ainda segundo os mesmos autores, Lisboa (1909) introduziu o termo "Arenito Aquidauana" para designar o conjunto de sedimentos vermelhos cortados pela Estrada de Ferro Noroeste do Brasil.

A Formação Aquidauana é constituída predominantemente por arenito, com intercalações de diamictitos, siltitos e folhelhos, organizados em níveis com estratificação cruzada e plano-paralela, indicando deposição em ambiente continental, principalmente

fluvial e lacustre, com influência glacial (Figura 8). A unidade ocorre amplamente na região do Vale do Rio Aquidauana, representando importante substrato geológico regional (IBGE, 2023).

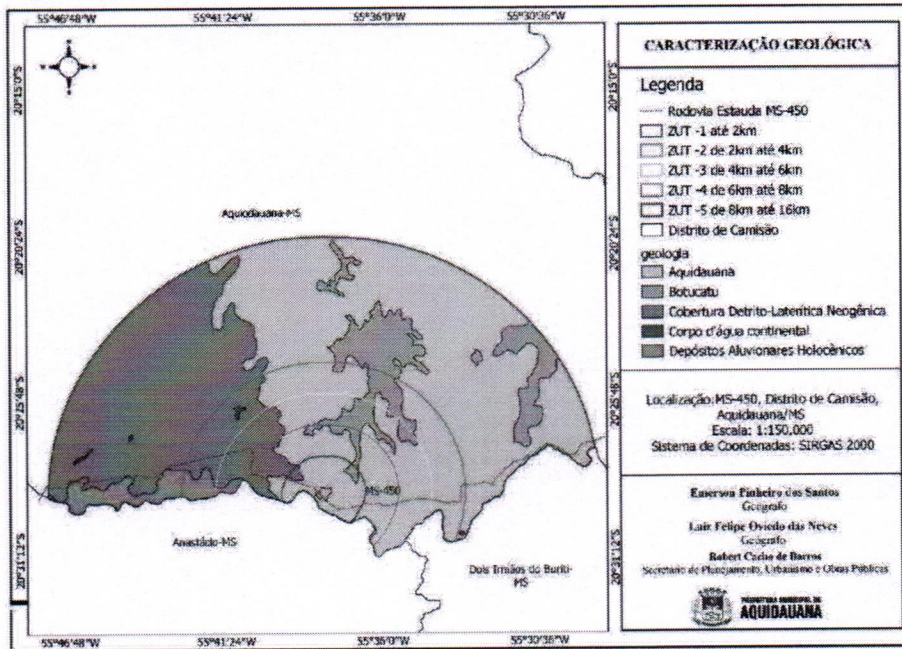


Figura 8 - Mapa de Geologia

A distribuição das classes geológicas na área de estudo, que totaliza 824,92 km², evidencia o predomínio da Formação Aquidauana, a qual ocupa aproximadamente 64,50% da superfície territorial, configurando-se como o principal substrato geológico regional. Em segundo lugar, destaca-se a Cobertura Detrito-Laterítica Neogênica, que recobre cerca de 26,89% da área, abrangendo extensas porções do território. A Formação Botucatu apresenta participação mais restrita, correspondendo a aproximadamente 6,77% da área total.

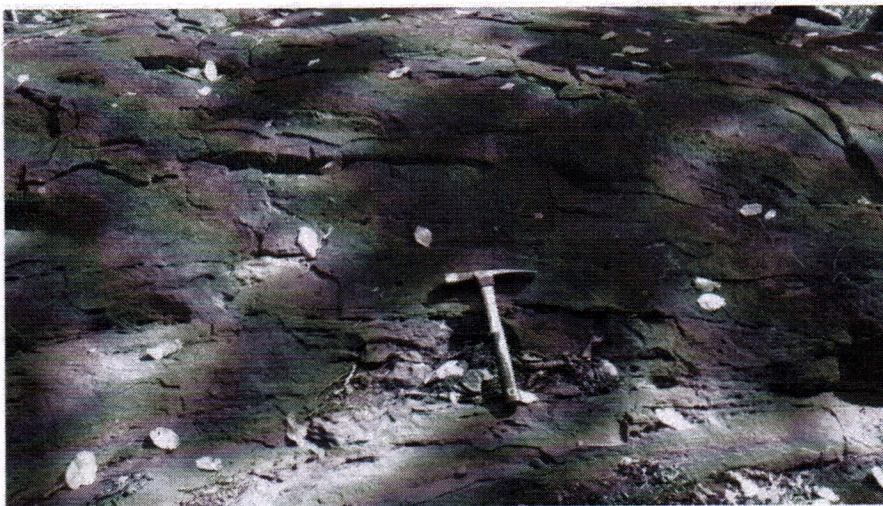


Figura 9 - Arenito da Formação Aquidauana

Litologicamente a formação Aquidauana é marcada pela presença de arenitos com granulometria variável de fina a grosseira, cores vermelho tijolo, esbranquiçadas, cinza arroxeadas. Associada ao pacote arenítico observa-se a presença de níveis conglomeráticos, além de intercalações de siltito, argilito avermelhado e subordinadamente, lentes de diamictito (MATO GROSSO DO SUL, 1993).





Figura 10 - Amostra de conglomerado e arenitos em volta

Os Depósitos Aluvionares Holocênicos estão ao longo dos cursos d'água e em planícies fluviais, enquanto os corpos d'água continentais representam parcela pouco expressiva do território. De modo geral, a distribuição observada indica domínio de formações sedimentares continentais e coberturas superficiais, o que influencia diretamente as condições do terreno e deve ser considerado no planejamento da expansão urbana.

12.3 Geomorfologia

De acordo com dados do Banco de Informações Ambientais do IBGE (2023), a área de estudo está inserida predominantemente em compartimentos geomorfológicos associados à Borda Ocidental da Bacia do Paraná, caracterizados por superfícies planálticas escalonadas, com diferentes graus de dissecação, resultantes de processos erosivos prolongados sobre litologias sedimentares.

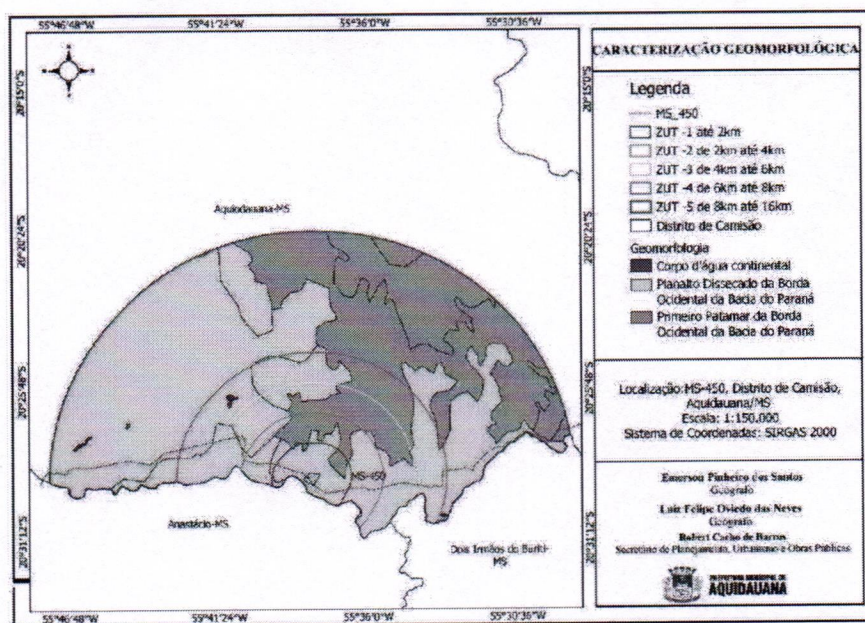


Figura 11 - Mapa de geomorfologia

Fica visível a predominância do Primeiro Patamar da Borda Ocidental da Bacia do Paraná, seguido pelo Planalto Dissecado da Borda Ocidental da Bacia do Paraná. Essa distribuição mostra o domínio de superfícies relativamente estáveis, porém com setores localizados de maior dissecção, aspecto relevante para a definição de diretrizes de ocupação e para avaliação de suscetibilidade a processos erosivos.

Brasil (1982) destaca que, se tratando de relevo de borda de bacia sedimentar, a inclinação das camadas dá ao conjunto um aspecto de relevo cuestiforme. Assim, da borda do planalto para seu interior, ocorrem cuestras em Arenito Furnas e cuestras em Arenito Aquidauana.



Figura 12 - Compartimentação geomorfológica com presença de escarpa arenítica e relevo dissecado no entorno do Distrito de Camisão

Predominam superfícies planálticas escalonadas, resultantes de prolongados processos erosivos sobre litologias sedimentares, formando relevos suavemente ondulados a ondulados, intercalados por áreas mais dissecadas e vales associados à rede de drenagem (Figura 12).



Figura 13 - Vista da transição da declividade com vegetação esparsa

Destacam-se os compartimentos do Primeiro Patamar e do Planalto Dissecado da Borda Ocidental da Bacia do Paraná, que conferem relativa estabilidade morfológica à paisagem, embora apresentem setores com maior suscetibilidade à erosão. Essas feições geomorfológicas são relevantes para o planejamento da ocupação, especialmente no que

se refere à implantação de infraestrutura e ao controle de processos erosivos.

12.3 Pedologia

De acordo com o Sistema Brasileiro de Classificação de Solos (SiBCS), da Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (EMBRAPA, 2018), os solos presentes na área de estudo refletem a interação entre o substrato geológico sedimentar, as formas de relevo e os processos pedogenéticos associados ao clima tropical, resultando em um mosaico de classes com distintas profundidades, texturas, condições de drenagem e graus de desenvolvimento.

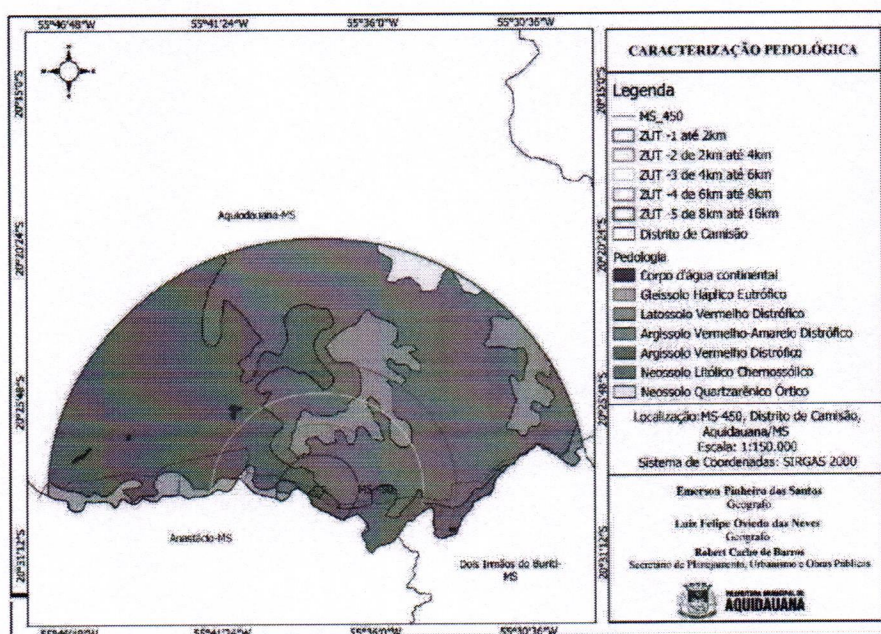


Figura 14 - Mapas de Solos

A tabela pedológica indica predominância do Neossolo Litólico Chernossólico é caracterizado por solos rasos, geralmente associados a relevo mais movimentado e com limitações naturais à mecanização e à implantação de infraestrutura.

Os solos da cidade de Aquidauana estão inseridos em um fantástico mosaico da paisagem de transição Cerrado-Pantanal sul-mato-grossense, fazendo parte de um dos mais importantes registros de solos de áreas úmidas (Leite, Carvalho e Moraes, 2021). A formação Aquidauana é constituída por um conjunto de sedimentos com até 500 m de espessura, predominando arenito de granulometria fina a média, intercalado com conglomerado arenoso (Schiavo et al., 2010).

No que se refere aos solos, observa-se a ocorrência majoritária de classes com limitações naturais à ocupação urbana intensiva, como solos arenosos ou mal drenados, intercalados por áreas com solos mais profundos e estáveis. Essa distribuição quantitativa reforça a necessidade de análises técnicas complementares e da adoção de critérios diferenciados para o parcelamento do solo, infraestrutura urbana e ocupação das Zonas Urbanas Turísticas.

12.4 Vegetação

A caracterização da vegetação da área de estudo foi realizada com base nos dados do Banco de Dados de Informações Ambientais (BDiA), no qual predominam áreas destinadas à pecuária, intercaladas por remanescentes de formações naturais do bioma Cerrado. As classes mapeadas refletem tanto a vegetação potencial original quanto os usos atuais do solo, permitindo a análise das condições ambientais e das restrições à expansão urbana.

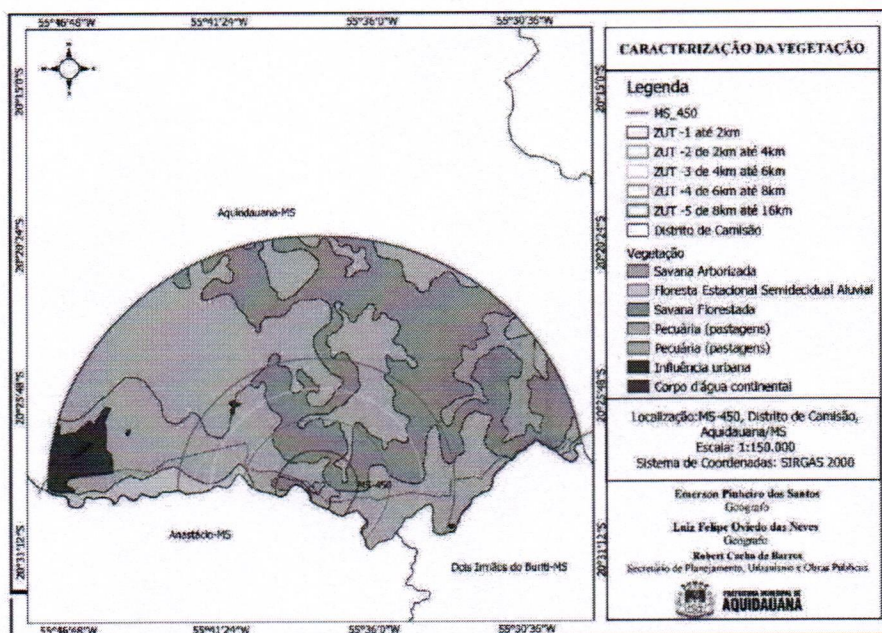


Figura 15 - Mapa de vegetação

Conforme indicado na tabela, as áreas de pecuária (pastagens) ocupam a maior parte do território, concentrando-se especialmente nas ZUT mais externas, enquanto os remanescentes de Savana Florestada e Savana Arborizada ocorrem de forma



fragmentada, sobretudo nas porções intermediárias da área de estudo.

A Floresta Estacional Semidecidual Aluvial apresenta distribuição restrita, associada principalmente às margens de cursos d'água, desempenhando papel fundamental na proteção de ambientes de zonas de transição entre vegetação e rio. As áreas sob influência urbana concentram-se no entorno imediato do núcleo urbano do Distrito de Camisão.

12.5 Declividade

Para a elaboração da declividade foi utilizado o Copernicus DEM (Modelo Digital de Elevação), que representa a superfície da Terra, incluindo edifícios, infraestrutura e vegetação. Deriva de um MDS editado chamado WorldDEM, no qual foram incluídos o nivelamento de corpos d'água e o fluxo consistente de rios. Além disso, também foram aplicadas edições em áreas costeiras e litorâneas, elementos especiais como aeroportos e estruturas de terreno improváveis (OpenTopography, 2026).

O produto WorldDEM é baseado em dados de satélite radar adquiridos durante a missão TanDEM-X, financiada por uma parceria público-privada entre o Estado alemão, representado pelo Centro Aeroespacial Alemão, e a Airbus Defence and Space. O OpenTopography disponibiliza o acesso à versão global de dados de elevação em grade, hospedada pela ESA através do serviço PRISM.

A caracterização do relevo da área de estudo foi realizada a partir da classificação de declividade proposta pela Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (EMBRAPA), conforme o Manual de Levantamento de Solos, que estabelece classes de relevo associadas a intervalos de declividade e suas implicações para o uso do solo.



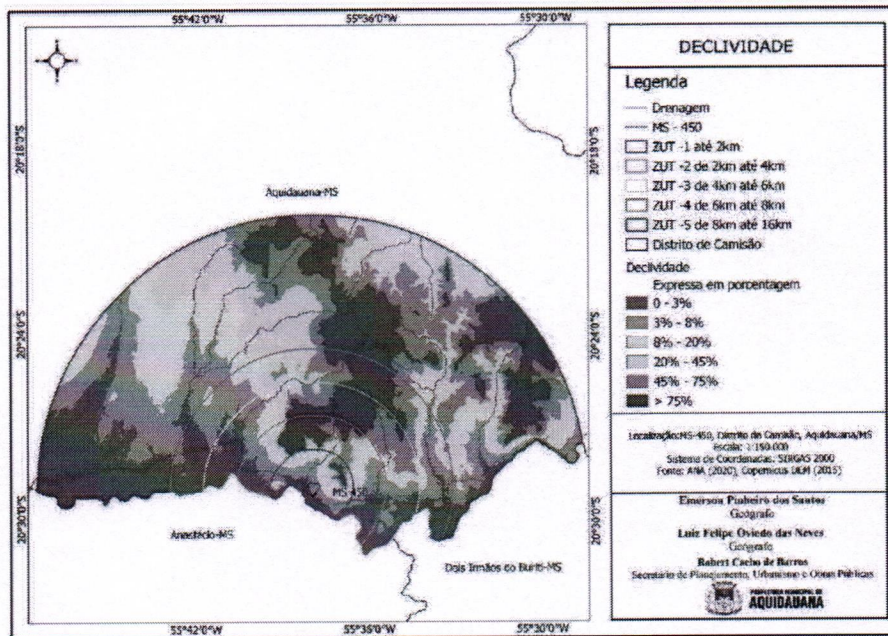


Figura 16 - Mapa de declividade

A amplitude altimétrica da área de estudo varia aproximadamente entre 138 m e 664 m. Essa variação altimétrica está diretamente associada à ocorrência das diferentes classes de declividade identificadas, uma vez que setores com maiores gradientes altimétricos concentram percentuais mais elevados de inclinação.

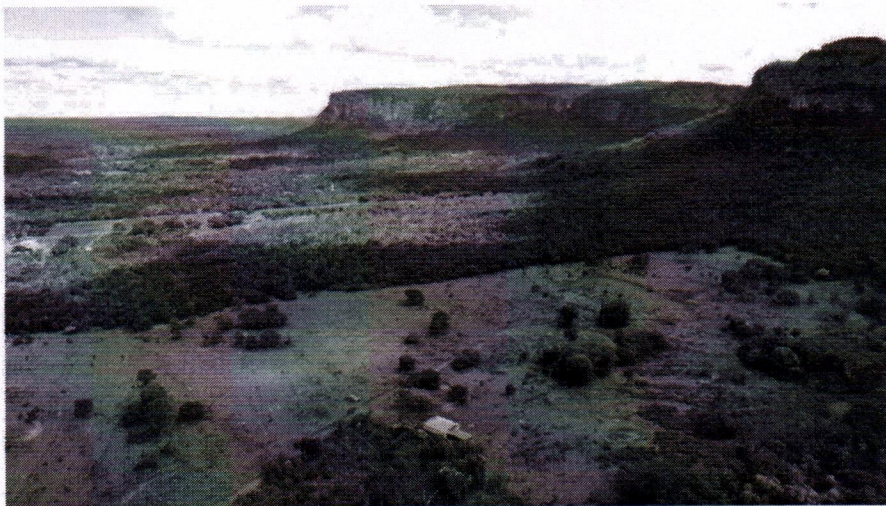


Figura 17 - Configuração da paisagem com relevo dissecado e ocupação rural na área das ZUTs

Conforme indicado na tabela, as classes de relevo variam de superfícies planas a fortemente montanhosas, com incremento progressivo da altitude à medida que aumentam as declividades.

Tabela 5 - Tabela de Declividade

Classes de Relevo	Declividade (%)
Plano	0 - 3
Suave-ondulado	3% - 8
Ondulado	8% - 20
Forte-ondulado	20% - 45
Montanhoso	45% - 75
Forte-montanhoso	>75

Fonte: Embrapa

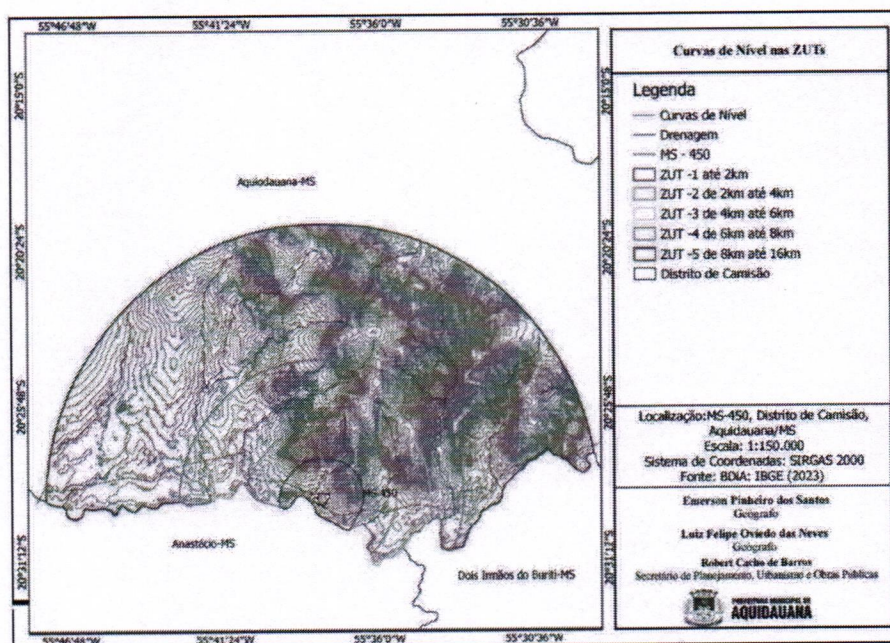


Figura 18 - Curvas de nível

As áreas planas e suavemente onduladas apresentam maior aptidão para a ocupação urbana e implantação de infraestrutura, enquanto os relevos ondulados a forte-ondulados demandam maior controle do uso do solo, em razão da maior suscetibilidade a processos erosivos. As classes montanhosas e forte-montanhosas, associadas às maiores altitudes e declividades, apresentam restrições naturais mais significativas, devendo ser priorizadas para usos compatíveis com a preservação ambiental e a manutenção da estabilidade da paisagem.

É vedado o parcelamento de solo em área com declividade superior a 30%, salvo solução técnica devidamente aprovada.

12.6 Recursos hídricos locais

As Zonas Urbanas Turísticas (ZUT) englobam em sua área cerca de dez cursos hídricos e o Rio Aquidauana, principal curso hídrico do Município. Percorrendo uma extensão de 620 km, o Rio Aquidauana cruza diferentes ecossistemas, abraçando tanto o Pantanal sul-mato-grossense quanto o cerrado.

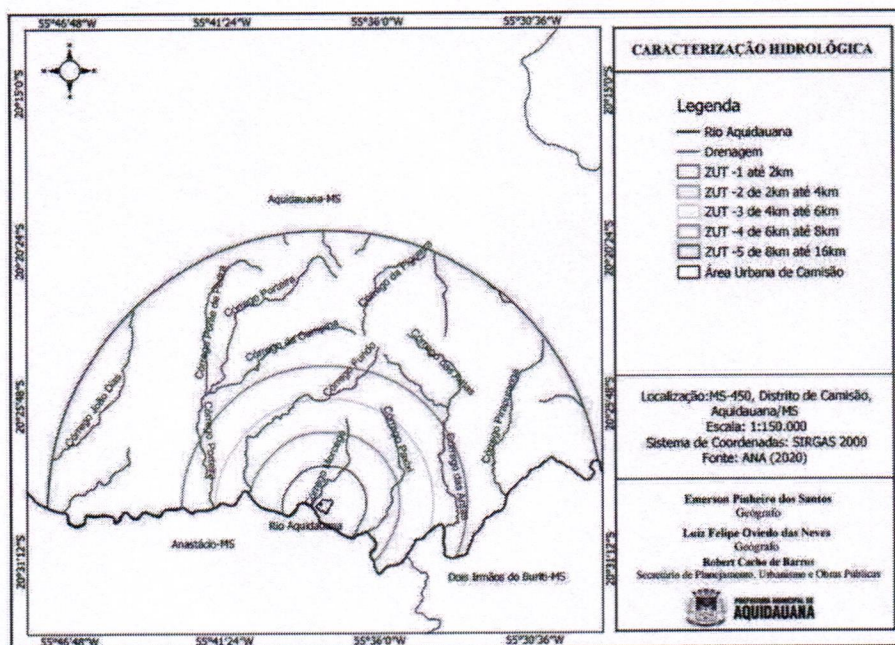


Figura 19 - Mapa da hidrografia da área de estudo

Do ponto de vista socioambiental, o Rio Aquidauana desempenha função essencial no abastecimento hídrico, na dessedentação animal, na manutenção de atividades agropecuárias e no suporte às populações urbanas e rurais inseridas em sua área de influência. Além disso, sustenta ecossistemas ripários e áreas úmidas associadas, que exercem funções ecológicas fundamentais, como a regulação do regime hídrico, retenção de sedimentos e conservação da biodiversidade.

A **Figura 20** apresenta a espacialização das nascentes identificadas nas Zonas Urbanas Turísticas (ZUTs) inseridas na área de estudo, evidenciando pontos de origem da rede de drenagem local. As nascentes desempenham papel fundamental na manutenção

do regime hidrológico, contribuindo diretamente para a formação e alimentação dos cursos d'água da Bacia do Rio Aquidauana. Observa-se que essas áreas correspondem a locais ambientalmente sensíveis, cuja preservação é essencial para a conservação da qualidade e disponibilidade dos recursos hídricos.

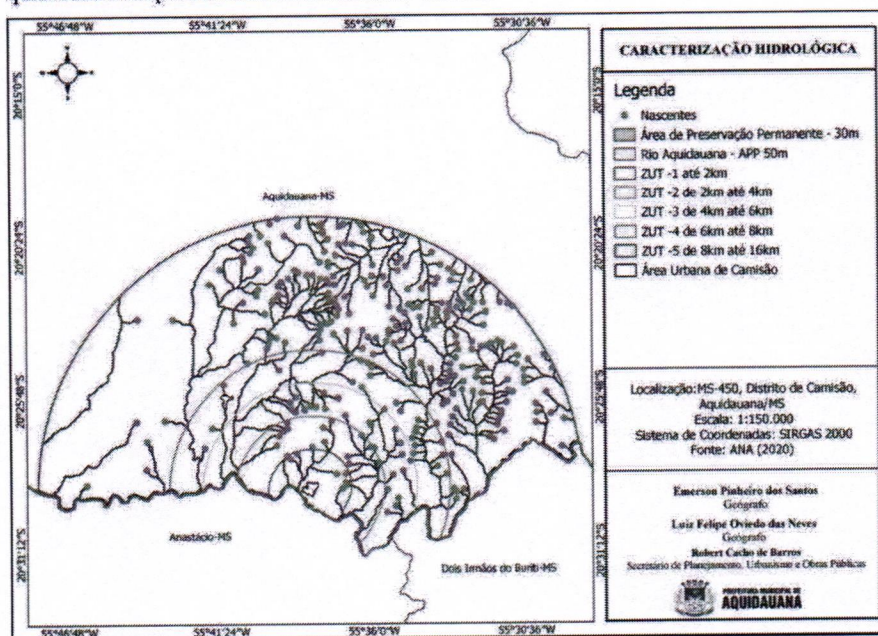


Figura 20 - Mapa das nascentes

No que se refere às Áreas de Preservação Permanente (APPs), a delimitação considerou exclusivamente o rio principal, os córregos e as nascentes inseridos na área de estudo, conforme estabelece a Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal).

Por tratar-se de área destinada à expansão urbana, adotou-se a faixa mínima de 30 metros ao longo dos cursos d'água naturais com largura inferior a 10 metros, medida a partir da borda da calha do leito regular. Para as nascentes e olhos d'água perenes, foi considerado o raio mínimo de 50 metros de proteção. A definição dessas faixas visa assegurar a preservação da qualidade hídrica, a estabilidade das margens e a manutenção das funções ecológicas associadas à Bacia do Rio Aquidauana, especialmente diante do processo de urbanização proposto.

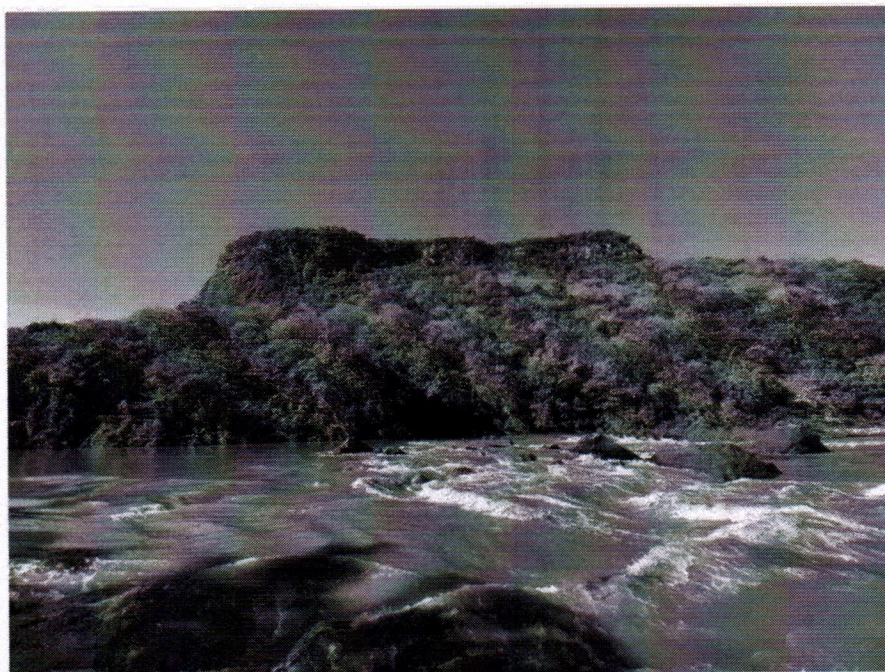


Figura 21 - Vista do Rio Aquidauana

Estudos técnicos no âmbito do Plano de Recursos Hídricos da Região Hidrográfica do Paraguai destaca sua relevância para o equilíbrio hidrossedimentológico da bacia do Alto Paraguai (ANA, 2018).



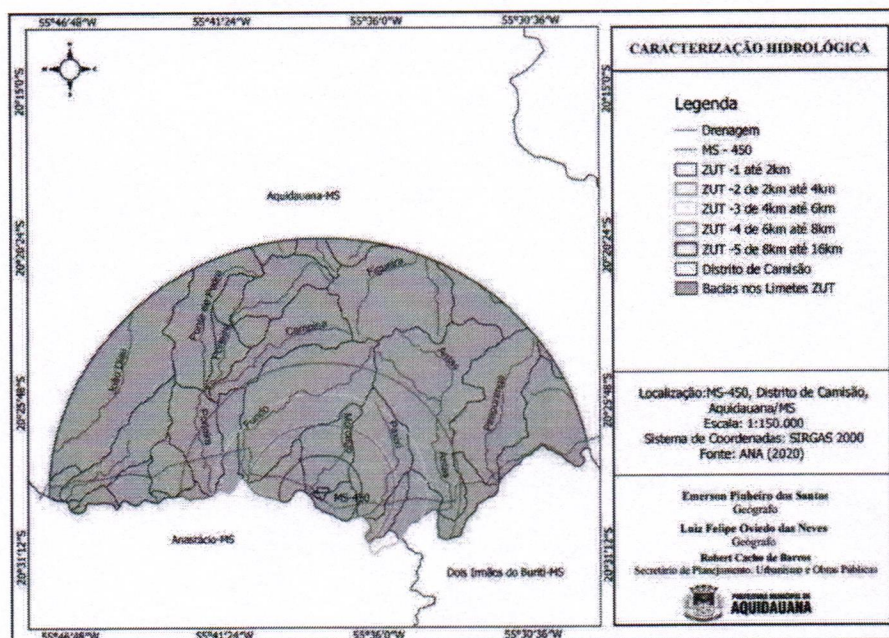


Figura 22 - Mapa das Bacias Hidrográficas presentes nas ZUTs

Conforme observado no mapa das Zonas Urbanas Turísticas, as bacias hidrográficas inseridas na Bacia do Rio Aquidauana apresentam forte relação entre compartimentação do relevo, uso do solo e dinâmica hídrica. As ZUTs abrangem diferentes setores da rede de drenagem, incluindo áreas de cabeceira, cursos d'água de menor ordem e porções intermediárias da bacia, que exercem papel estratégico na manutenção da vazão e na qualidade da água.

12.7 Uso e Cobertura da Terra

O uso e a cobertura da terra representam importantes indicadores das transformações ambientais, pois evidenciam a relação entre os elementos naturais e as atividades humanas. Enquanto a cobertura da terra corresponde às formações naturais e superfícies físicas presentes no território, o uso da terra refere-se às atividades desenvolvidas sobre essas áreas, como agropecuária e expansão urbana.

Na Bacia do Rio Aquidauana, predominam áreas destinadas à pecuária, intercaladas por remanescentes de vegetação nativa do Cerrado, cuja dinâmica influencia diretamente os processos hidrológicos, erosivos e a qualidade ambiental regional, como mostra a **figura 23**.

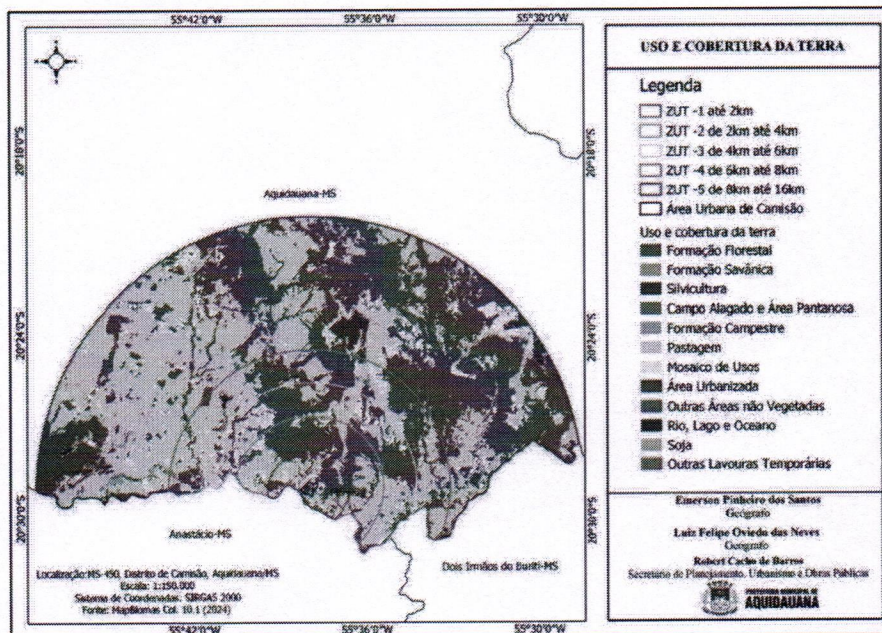


Figura 23 - Mapa de uso e cobertura da terra

De acordo com o Manual Técnico de Uso e Cobertura da Terra do IBGE (2013), no que se refere ao uso da terra dentro do debate do desenvolvimento sustentável, merecem destaque: a caracterização dos processos de utilização da terra; e as referências aos fatores que levam a mudanças e a expectativa da justiça ambiental devido aos diferentes interesses, direitos civis e conflitos distributivos sobre os recursos naturais.

Para a elaboração do mapa temático de uso e cobertura da terra foi utilizado o banco de dados do MapBiomas coleção 10.1 para o ano de 2024. O produto raster foi analisado no Qgis e gerado o mapa de uso e sua tabela de áreas.

É evidente que a pastagem abrange grandes áreas dentro das ZUTs em todas as porções, mostrando que a pecuária é a principal força motriz da economia local. Logo atrás da pastagem, dentro das ZUTs, os mosaicos de usos se fazem.

A formação florestal ocupa maior área das ZUTs, mostrando um equilíbrio entre ação antrópica (pastagem e mosaico de usos) e os remanescentes florestais, os quais estão em sua maioria na área de preservação permanente.

A área de preservação se encontra dentro da área de Preservação Ambiental Estadual Estrada Parque de Piraputanga, cujos limites abarcam a serra e seu prolongamento.

13. CARACTERIZAÇÃO FÍSICA DAS ZONAS URBANAS TURÍSTICAS DE PIRAPUTANGA

13.1 Geologia

Do ponto de vista geológico, a região do Distrito de Piraputanga encontra-se inserida no contexto da Bacia Sedimentar do Paraná, sendo caracterizada predominantemente pela ocorrência de formações compostas por arenitos, com destaque para unidades associadas à Formação Aquidauana.

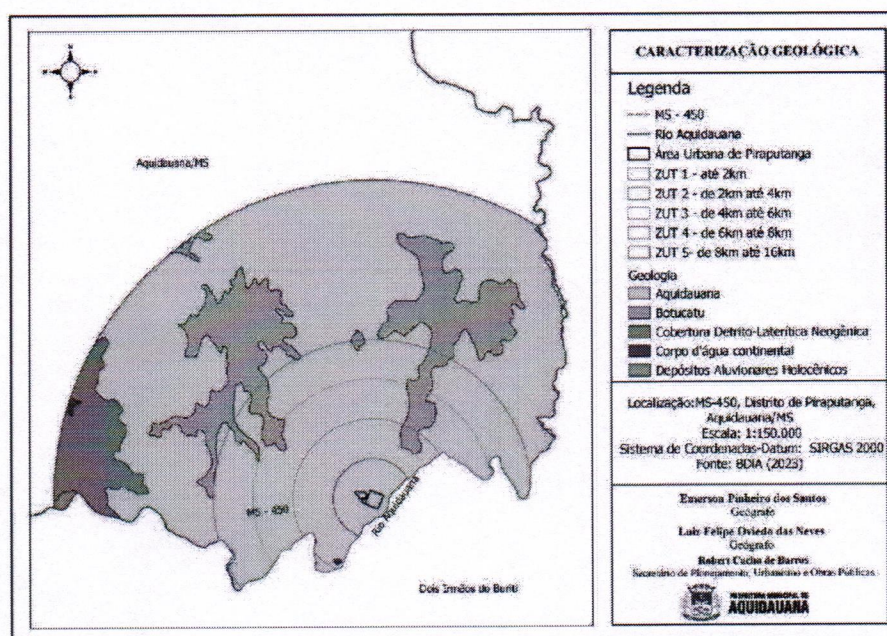


Figura 24 - Mapa de geologia

Essas litologias apresentam, em geral, granulometria variando de média a grossa, com níveis de cimentação distintos, influenciando diretamente a resistência do material e sua suscetibilidade a processos erosivos. Em áreas onde os arenitos se apresentam mais friáveis, observa-se maior vulnerabilidade à ação intempérica, o que pode resultar em processos de erosão superficial, especialmente em locais com declividades mais acentuadas e ausência de cobertura vegetal.

A composição geológica da área exerce influência significativa sobre as características do solo, a infiltração da água e a estabilidade do terreno, fatores que devem ser considerados no planejamento da expansão urbana e na implantação de empreendimentos.

13.2 Geomorfologia

A geomorfologia da região de Piraputanga é marcada pela presença de relevos diferenciados, associados principalmente à borda da Serra de Maracaju, onde ocorrem formas de relevo mais acentuadas, com encostas inclinadas e vales encaixados.

Nas áreas mais elevadas, predominam formas de relevo ondulado a fortemente ondulado, com presença de escarpas e afloramentos rochosos, que conferem à paisagem elevado valor cênico. Já nas áreas mais baixas, próximas aos cursos d'água, observa-se relevo mais suavizado, com superfícies planas a suavemente onduladas, favorecendo processos de deposição sedimentar.

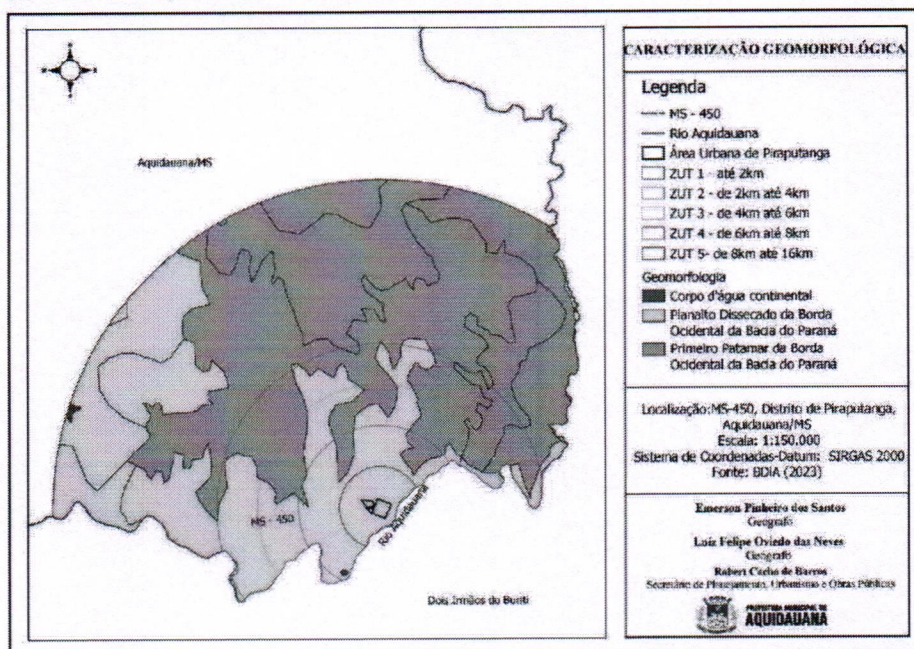


Figura 25 - Mapa de Geomorfologia

Essa variação geomorfológica influencia diretamente a dinâmica hídrica, a suscetibilidade à erosão e a aptidão do terreno para ocupação urbana, sendo fundamental para a definição de áreas mais adequadas à expansão e aquelas que demandam restrições de uso.

13.3 Pedologia

Os solos predominantes na região do Distrito de Piraputanga apresentam estreita relação com os materiais de origem areníticos da Bacia Sedimentar do Paraná, especialmente associados à Formação Aquidauana, bem como com os condicionantes geomorfológicos locais. De maneira geral, são solos que apresentam textura média a arenosa, elevada permeabilidade e baixa coesão estrutural, características que influenciam diretamente sua capacidade de suporte e comportamento frente aos processos erosivos.

Em termos de classificação, é comum a ocorrência de solos do tipo Neossolos Quartzarênicos e Latossolos de textura média, podendo também ser identificadas associações com Argissolos em áreas de relevo mais dissecado. Os Neossolos, em especial, caracterizam-se por serem pouco desenvolvidos, com reduzido horizonte pedogenético e baixa capacidade de retenção de água e nutrientes, o que os torna mais vulneráveis à degradação quando submetidos à remoção da cobertura vegetal.

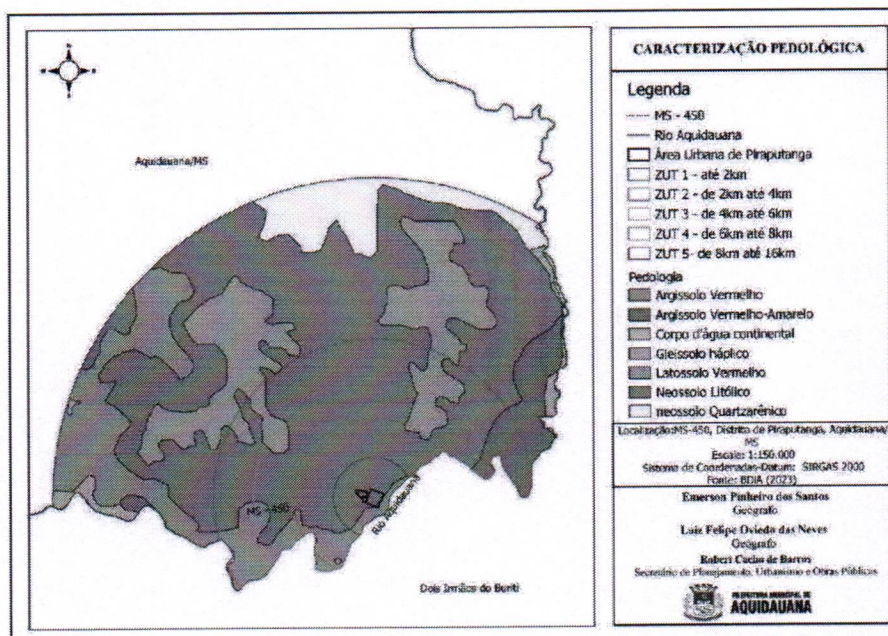


Figura 26 - Mapas de solos

Nas áreas com maior declividade, associadas às encostas da Serra de Maracaju, os solos tendem a ser mais rasos e suscetíveis à erosão laminar e em sulcos, sobretudo quando expostos. Já nas áreas de relevo mais suave, próximas aos fundos de vale e cursos



d'água, podem ocorrer solos com maior desenvolvimento pedogenético e maior acúmulo de matéria orgânica, embora também sujeitos a processos de saturação hídrica em determinados períodos.

Do ponto de vista da aptidão para uso urbano, as características pedológicas da área indicam a necessidade de adoção de medidas técnicas adequadas, especialmente no que se refere ao controle de processos erosivos, manejo adequado das águas pluviais e preservação da cobertura vegetal. A alta permeabilidade desses solos pode ser considerada um fator positivo para infiltração, porém exige cuidados quanto à estabilidade de taludes e à implantação de infraestrutura.

13.4 Vegetação

A cobertura vegetal do Distrito de Piraputanga insere-se no domínio do Bioma Cerrado, apresentando formações típicas que variam conforme as condições de relevo, solo e disponibilidade hídrica. Observa-se a ocorrência de diferentes fitofisionomias, incluindo formações campestres, savânicas e florestais, que se distribuem de maneira heterogênea ao longo da área de estudo.

Nas áreas de relevo mais elevado e solos mais rasos, predominam formações savânicas, caracterizadas por vegetação de porte médio, com presença de arbustos e árvores esparsas, adaptadas a condições de maior insolação e menor disponibilidade hídrica. Já nas áreas de relevo suavizado, com solos mais desenvolvidos, observa-se maior densidade vegetal, com ocorrência de cerradão e outras formações mais estruturadas.



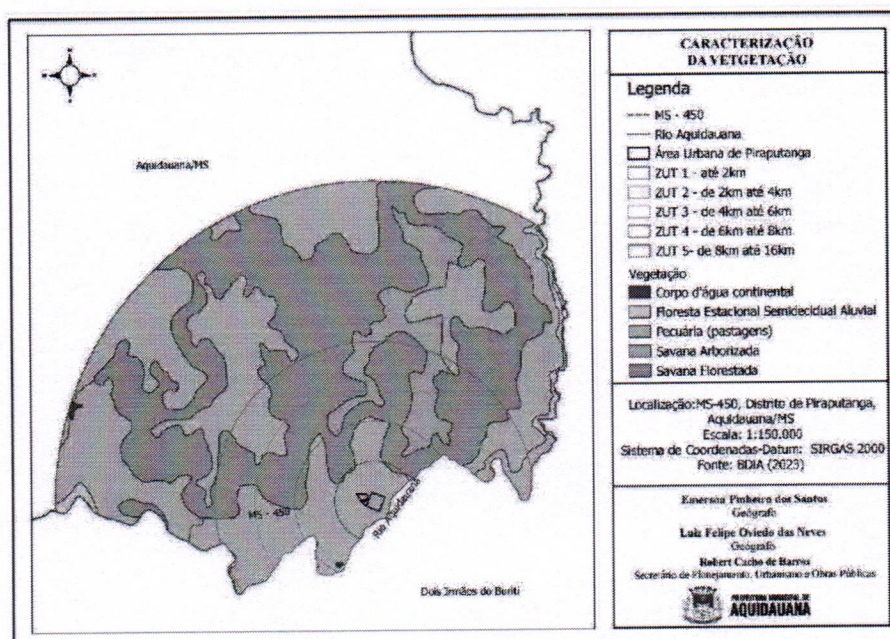


Figura 27 - Mapa de vegetação

Destacam-se também as formações ripárias, associadas aos cursos d'água e áreas de nascentes, onde ocorre vegetação mais densa e úmida, desempenhando papel fundamental na proteção dos recursos hídricos, na estabilidade das margens e na manutenção da biodiversidade local. Essas áreas são especialmente relevantes do ponto de vista ambiental, sendo enquadradas como Áreas de Preservação Permanente (APPs), conforme a legislação vigente.

13.5 Declividade

A declividade do terreno no Distrito de Piraputanga constitui um dos principais condicionantes naturais para o uso e ocupação do solo, estando diretamente relacionada à dinâmica geomorfológica, aos processos erosivos e à viabilidade de implantação de infraestrutura urbana. Sua análise foi realizada com base em dados altimétricos, a partir da interpretação das curvas de nível, que representam, de forma sistemática, as variações de altitude do relevo.

As curvas de nível, ao indicarem pontos de mesma cota altimétrica, permitem compreender a configuração do terreno por meio do espaçamento entre elas: quanto mais próximas entre si, maior é a declividade do terreno, indicando áreas com relevo mais

acentuado; por outro lado, curvas mais espaçadas correspondem a superfícies mais planas ou suavemente onduladas. Dessa forma, a leitura integrada das curvas de nível possibilita a identificação das diferentes classes de declividade presentes na área de estudo.

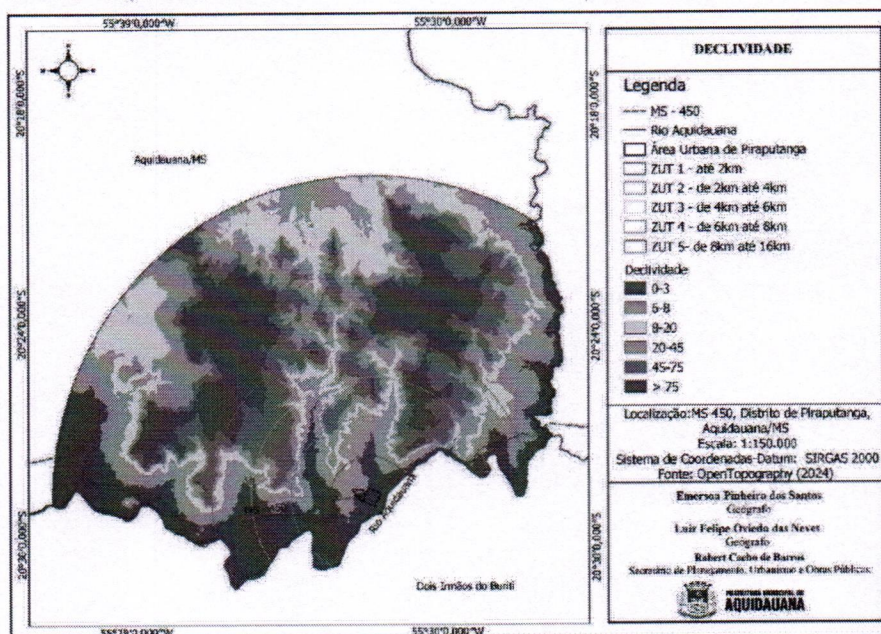


Figura 28 - Mapa de declividade

Classes de Relevo	Declividade (%)
Plano	0 - 3
Suave-ondulado	3% - 8
Ondulado	8% - 20
Forte-ondulado	20% - 45
Montanhoso	45% - 75
Forte-montanhoso	>75

Fonte: Embrapa

Por outro lado, nas áreas próximas aos fundos de vale e às planícies fluviais, as curvas de nível apresentam maior espaçamento, caracterizando terrenos com baixa declividade, que, em geral, apresentam maior aptidão para ocupação urbana. Contudo, essas áreas podem estar sujeitas a processos de inundação periódica, devendo ser analisadas em conjunto com os aspectos hidrológicos.

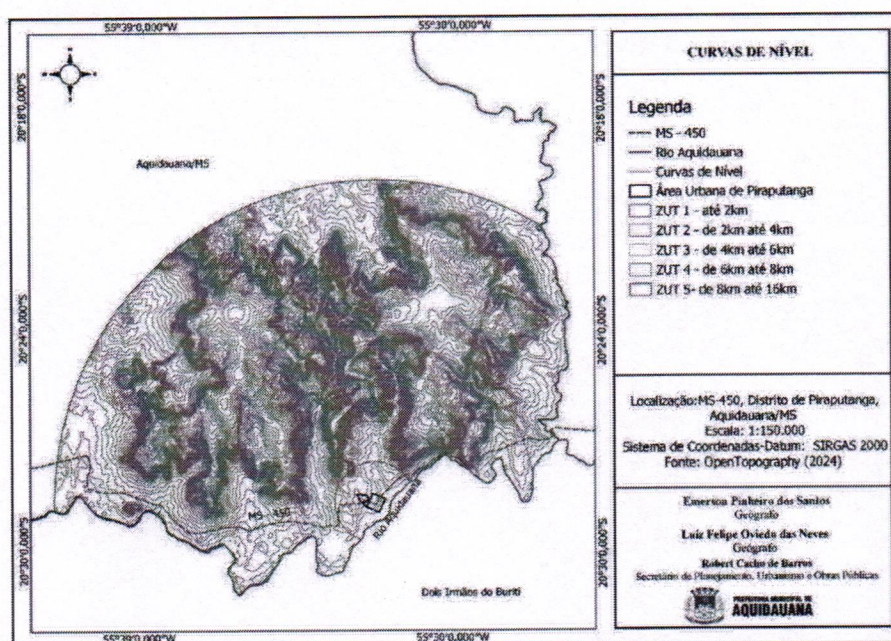


Figura 29 - Curvas de nível

A classificação das declividades, expressa em porcentagem conforme apresentado na tabela e no mapa temático, permite a definição de faixas de aptidão ao uso urbano, sendo que áreas com declividades mais elevadas demandam maior controle técnico, incluindo intervenções como terraceamento, contenção de taludes e sistemas de drenagem adequados.

13.5 Recursos Hídricos Locais

Os recursos hídricos do Distrito de Piraputanga estão inseridos no contexto da bacia hidrográfica do Rio Aquidauana, desempenhando papel fundamental na dinâmica ambiental, no equilíbrio dos ecossistemas e no suporte às atividades antrópicas desenvolvidas na região. A rede hidrográfica local é composta por cursos d'água de diferentes ordens, incluindo rios, córregos e áreas de nascentes, que estruturam o sistema de drenagem natural do território.

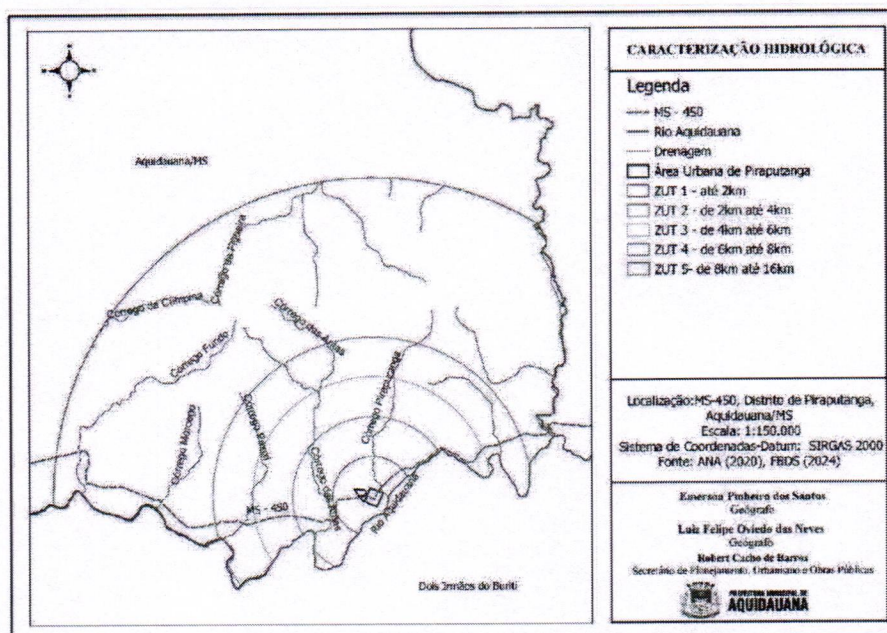


Figura 30 - Mapa de hidrografia

O Rio Aquidauana constitui o principal eixo hídrico da região, exercendo significativa influência sobre a organização da paisagem e os processos hidrológicos locais. Além dele, diversos cursos d'água de menor porte contribuem para a drenagem da área, formando uma rede interligada que favorece a recarga hídrica e a manutenção dos fluxos superficiais e subterrâneos.

As áreas de nascentes possuem elevada relevância ambiental, sendo responsáveis pela origem dos cursos d'água e pela manutenção da vazão ao longo do tempo. Essas áreas, juntamente com as margens dos corpos hídricos, configuram Áreas de Preservação Permanente (APPs), devendo ser protegidas conforme a legislação ambiental vigente, especialmente no que se refere à manutenção da vegetação ciliar e à restrição de usos que possam comprometer a qualidade e quantidade dos recursos hídricos.

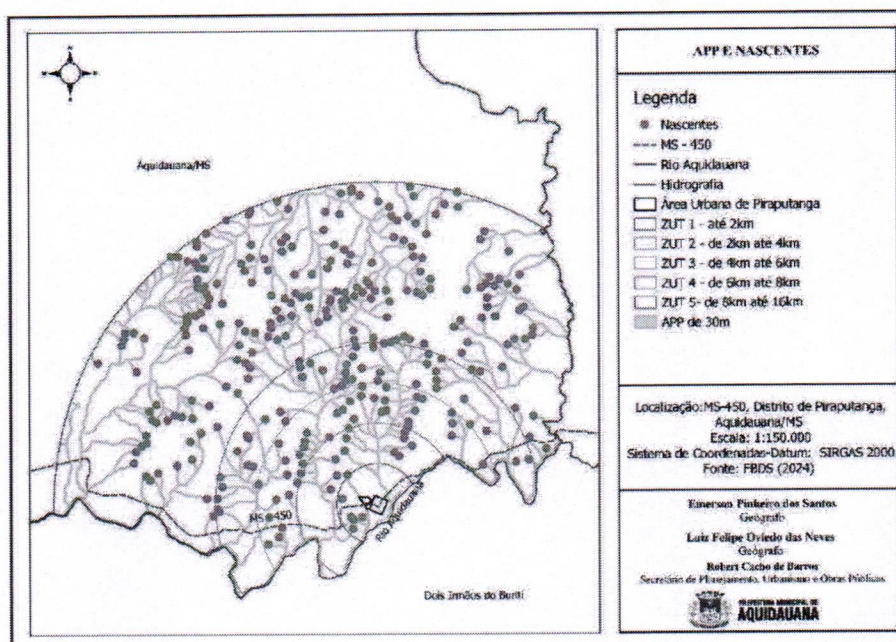


Figura 31 - Mapa de nascentes

No que se refere às Áreas de Preservação Permanente (APPs), estas estão associadas principalmente ao longo dos cursos d'água, nascentes e demais áreas protegidas por legislação ambiental vigente. Considerando o contexto de inserção urbana das Zonas Urbanas Turísticas (ZUTs), adota-se, para fins de planejamento, a faixa mínima de 30 (trinta) metros ao longo dos cursos d'água naturais, bem como a proteção integral das áreas de nascentes, conforme diretrizes estabelecidas pela legislação ambiental aplicável.

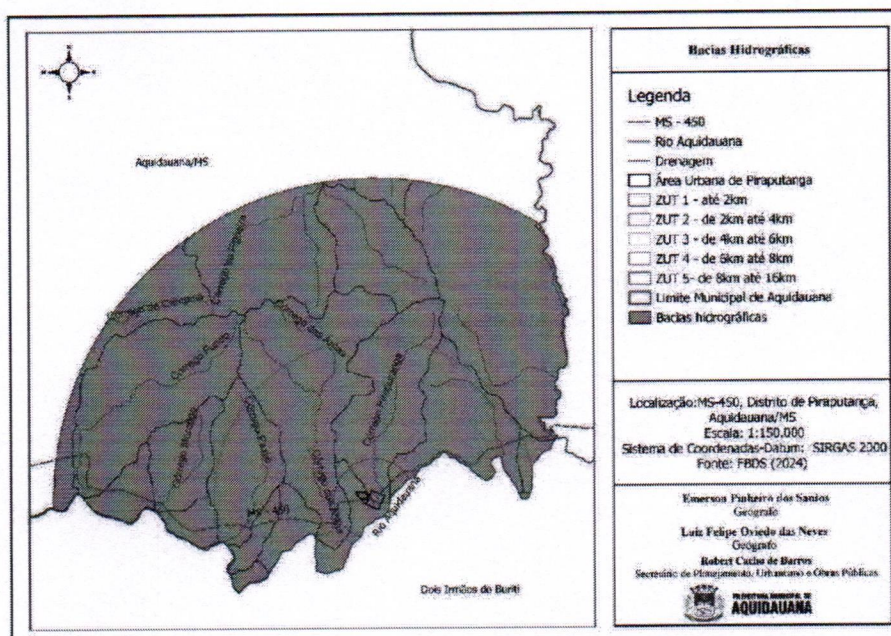


Figura 32 - Mapa de bacias hidrográficas

Do ponto de vista físico, a interação entre relevo, solo e cobertura vegetal influencia diretamente o comportamento hidrológico da região. Em áreas com maior declividade e solos mais arenosos, observa-se maior escoamento superficial e potencial de erosão, enquanto áreas mais planas favorecem a infiltração e a recarga dos aquíferos, podendo também estar sujeitas à saturação hídrica em períodos chuvosos.

13.6 Uso e Cobertura da Terra

O uso e a cobertura da terra no Distrito de Piraputanga refletem a interação entre as características naturais do território e as atividades antrópicas desenvolvidas ao longo do tempo. A análise desse componente permite compreender a dinâmica de ocupação da área, bem como identificar padrões de transformação da paisagem e suas implicações ambientais.

De modo geral, a área de estudo apresenta predominância de usos associados a atividades agropecuárias, especialmente áreas de pastagem, que ocupam extensas porções do território. Essas áreas resultam, em grande parte, da substituição da vegetação nativa original, característica do bioma Cerrado, por sistemas produtivos voltados à pecuária.

Além das áreas de pastagem, também são identificados remanescentes de vegetação nativa, distribuídos de forma fragmentada, incluindo formações savânicas e

florestais, com maior concentração em áreas de relevo mais acentuado ou em locais de maior restrição à ocupação. Esses remanescentes desempenham papel fundamental na manutenção da biodiversidade, na proteção do solo e na regulação do ciclo hidrológico.

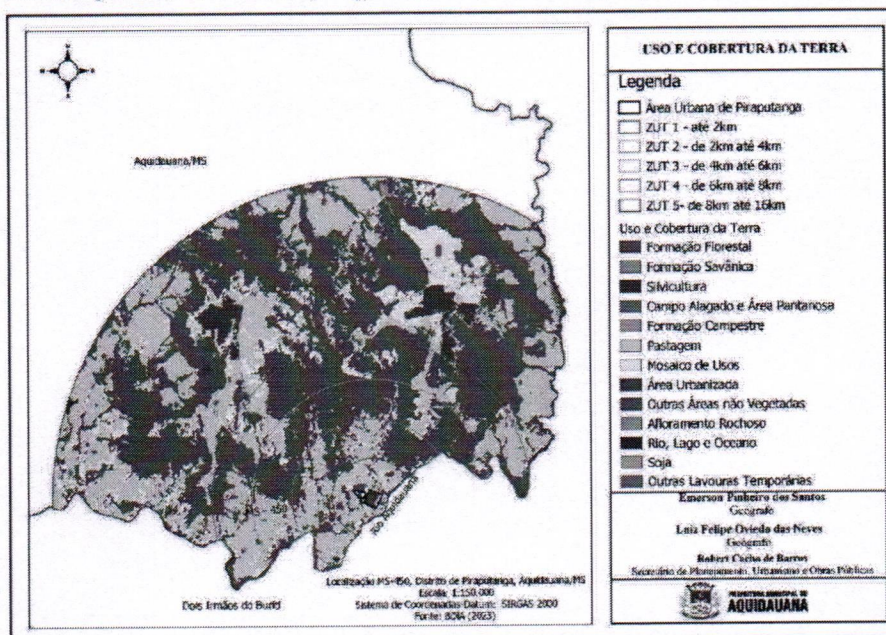


Figura 33 - Mapa de uso e cobertura da terra

As áreas próximas aos cursos d'água e nascentes apresentam, em geral, cobertura vegetal mais preservada, associada às formações ripárias, que exercem função essencial na proteção dos recursos hídricos. No entanto, em alguns trechos, observa-se a presença de intervenções antrópicas, o que pode comprometer a integridade dessas áreas ambientalmente sensíveis.

14. ENQUADRAMENTO LEGAL DA OCUPAÇÃO DO SOLO NAS ZUT INSERIDAS NA ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DA ESTRADA PARQUE DE PIRAPUTANGA

A Área de Proteção Ambiental Estrada-Parque de Piraputanga, instituída pelo Decreto Estadual nº 9.937/2000, enquadra-se como Unidade de Conservação de Uso Sustentável, nos termos da Lei Federal nº 9.985/2000. Nessa categoria, a legislação não veda a ocupação do solo, desde que as atividades desenvolvidas sejam compatíveis com os objetivos da unidade e observem os critérios de uso racional dos recursos naturais, conforme dispõe o Art. 15º do SNUC.

Rua Luiz da Costa Gomes, 711, Bairro Cidade Nova, Cep: 79200-000
Fone: (67) 3240-1400
Aquidauana/MS

41



Art. 15º. A Área de Proteção Ambiental é uma área em geral extensa, com um certo grau de ocupação humana, dotada de atributos abióticos, bióticos, estéticos ou culturais especialmente importantes para a qualidade de vida e o bem-estar das populações humanas, e tem como objetivos básicos proteger a diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais (Resolução SEMADE nº 9/2015).

No âmbito estadual, a Resolução SEMAGRO/SEMADE que regulamenta o licenciamento ambiental no Mato Grosso do Sul estabelece que empreendimentos de parcelamento do solo urbano e expansão urbana são passíveis de licenciamento ambiental, inclusive quando localizados em áreas ambientalmente protegidas, como as APAs, desde que corretamente enquadrados no código de atividade correspondente. Assim, a existência da APA Estrada-Parque de Piraputanga não implica impedimento automático à implantação de loteamentos nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana Turística – ZUT do Distrito de Camisão, mas impõe condicionantes legais e técnicas específicas.

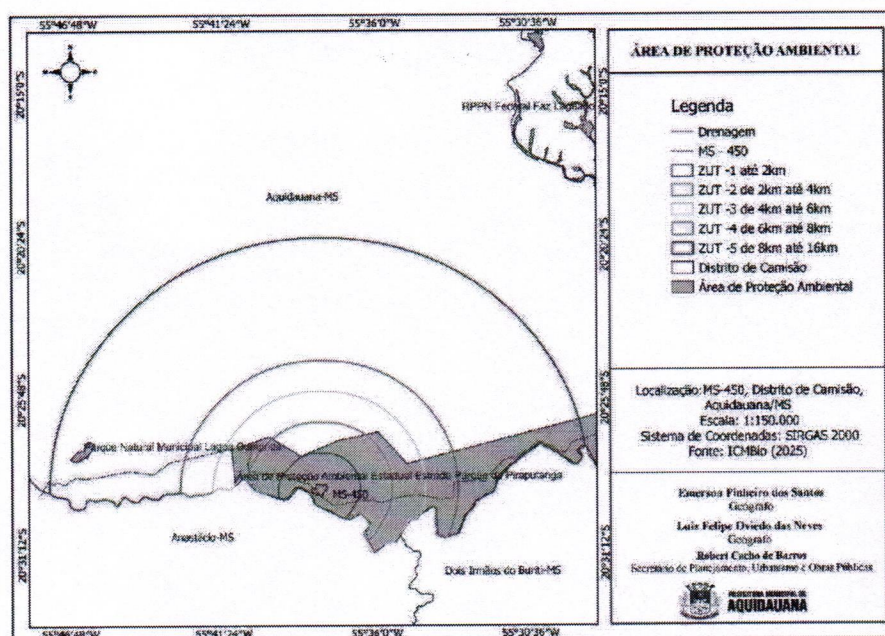


Figura 34 - Mapa das Áreas de Proteção Ambiental de Camisão

Conforme o mapa de sobreposição apresentado, parte das ZUT incide sobre o perímetro da APA, o que exige que os empreendimentos de parcelamento do solo protocolados junto ao IMASUL adotem o código correto de atividade, com o respectivo grau de impacto ambiental, diferenciando situações sem intervenção em áreas ambientalmente protegidas daquelas com intervenção direta.

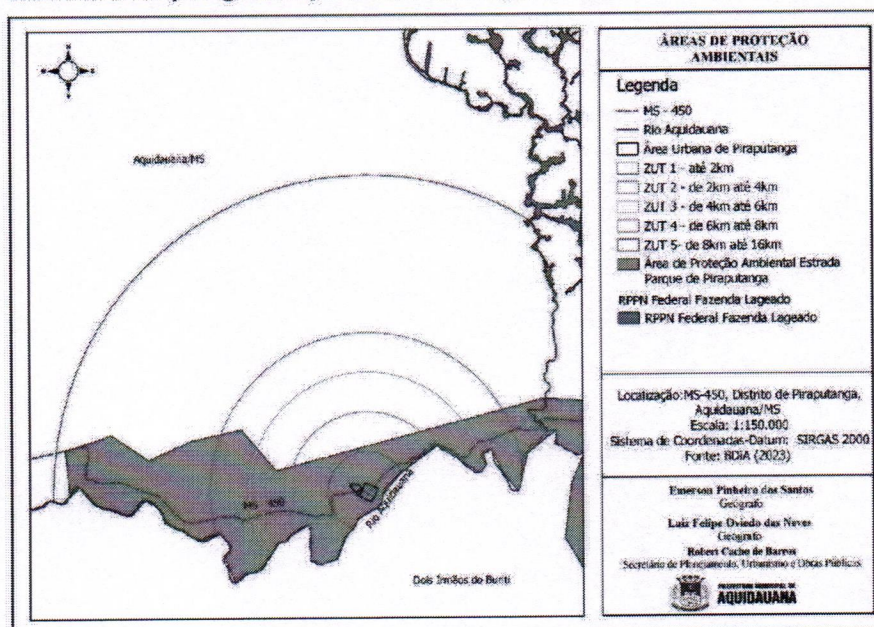


Figura 35 - Mapa das Áreas de Proteção Ambiental de Piraputanga

A delimitação das ZUT no presente estudo não configura autorização automática para ocupação, mas atua como instrumento de ordenamento territorial, orientando a localização dos empreendimentos e subsidiando a análise ambiental individualizada no âmbito do IMASUL, conforme a legislação ambiental estadual vigente.

15. RELAÇÃO ENTRE AS CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS E APTIDÃO À OCUPAÇÃO URBANA

A análise integrada das características físicas e ambientais da área objeto deste estudo permite compreender de que forma os elementos naturais condicionam e orientam o processo de ocupação urbana. Aspectos como geologia, geomorfologia, declividade, rede de drenagem, presença de nascentes, áreas de preservação permanente e uso atual do solo constituem fatores determinantes para a definição da aptidão territorial à urbanização.



No contexto das Zonas Urbanas Turísticas (ZUTs), observou-se que parte significativa da área apresenta relevo predominantemente plano a suavemente ondulado, com declividades que favorecem a implantação de infraestrutura urbana, sistema viário e parcelamento do solo. Essas características indicam potencial favorável à expansão urbana planejada, desde que respeitadas as condicionantes ambientais identificadas ao longo do diagnóstico.

Por outro lado, áreas associadas a cursos d'água, nascentes e faixas de preservação permanente demandam restrições específicas de ocupação, devendo ser destinadas prioritariamente à preservação ambiental, implantação de áreas verdes ou espaços públicos de uso controlado. A consideração desses elementos é fundamental para garantir a manutenção dos processos hidrológicos naturais, a estabilidade do solo e a proteção dos recursos hídricos da região.

A análise ambiental realizada neste estudo não apenas descreve as características naturais da área, mas também subsidia a definição de critérios técnicos para o ordenamento territorial, permitindo orientar a ocupação urbana de maneira compatível com a capacidade de suporte ambiental do território.

16. ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

A implantação das Zonas Urbanas Turísticas – ZUT, previstas no presente Projeto Técnico de Expansão do Perímetro Urbano dos Distritos de Camisão e Piraputanga, deverá ser acompanhada de mecanismos de controle e avaliação dos impactos decorrentes da futura ocupação urbana, turística e imobiliária.

Considerando que a delimitação das ZUTs constitui instrumento de ordenamento territorial e não representa autorização automática para implantação de loteamentos, condomínios, empreendimentos turísticos ou demais formas de parcelamento e ocupação do solo, recomenda-se que cada empreendimento seja submetido à análise individualizada, observando-se suas características próprias e as condicionantes ambientais existentes no local de implantação.

A necessidade de avaliação individualizada torna-se especialmente relevante em razão das características ambientais e paisagísticas dos Distritos de Camisão e Piraputanga, que apresentam áreas de relevo diversificado, ocorrência de cursos d'água e nascentes, Áreas de Preservação Permanente – APPs, remanescentes de vegetação nativa, áreas de interesse paisagístico e turístico e setores inseridos ou próximos a áreas ambientalmente protegidas.

Rua Luiz da Costa Gomes, 711, Bairro Cidade Nova, Cep: 79200-000
Fone: (67) 3240-1400
Aquidauana/MS

44





O presente projeto identificou que parte das áreas delimitadas como Zona Urbana Turística – ZUT apresenta sobreposição ou proximidade com áreas de proteção ambiental, circunstância que exige a adoção de critérios específicos para o controle da ocupação e para o enquadramento ambiental dos futuros empreendimentos. Dessa forma, o estabelecimento das ZUTs deverá ser compreendido como instrumento de planejamento territorial, cabendo ao empreendedor e aos órgãos competentes a avaliação das condições específicas de cada projeto no âmbito dos respectivos processos de licenciamento ambiental.

Nesse contexto, propõe-se a adoção de uma metodologia de classificação preliminar do grau de impacto ambiental dos empreendimentos de parcelamento do solo e demais projetos de ocupação urbana e turística a serem implantados nas ZUTs, considerando as características do empreendimento e a sensibilidade ambiental da área diretamente afetada e de sua área de influência.

A classificação proposta possui caráter orientativo e preventivo, destinando-se a subsidiar o planejamento municipal, o controle do uso e ocupação do solo e a análise prévia dos empreendimentos. O enquadramento preliminar não substitui o licenciamento ambiental, as autorizações, anuências ou estudos técnicos exigidos pela legislação vigente e pelos órgãos ambientais competentes, devendo ser utilizado como instrumento complementar de planejamento e gestão territorial.

Para fins de análise preliminar, os empreendimentos poderão ser classificados em três níveis de sensibilidade ou potencial de impacto: **Baixo Impacto, Médio Impacto e Alto Impacto.**

A classificação deverá considerar, entre outros, os seguintes fatores:

- I – localização do empreendimento em relação a morros, escarpas, encostas e áreas de relevo acentuado;
- II – declividade e características geomorfológicas do terreno;
- III – proximidade ou interferência em rios, córregos, nascentes e demais recursos hídricos;
- IV – existência e eventual interferência em Áreas de Preservação Permanente – APP;
- V – necessidade de supressão de vegetação nativa;
- VI – ocorrência de fragmentos de vegetação e possíveis corredores ecológicos;
- VII – presença ou potencial ocorrência de fauna silvestre;
- VIII – necessidade de movimentação significativa de solo, cortes e aterros;
- IX – suscetibilidade a processos erosivos e instabilidade do terreno;





- X – possibilidade de assoreamento de cursos d'água;
- XI – alteração do sistema natural de drenagem e escoamento superficial;
- XII – grau de impermeabilização previsto para o empreendimento;
- XIII – alteração da paisagem natural e do contexto cênico;
- XIV – impacto visual sobre morros, escarpas e áreas de interesse paisagístico;
- XV – demanda e pressão sobre os recursos hídricos;
- XVI – disponibilidade e capacidade do sistema de abastecimento de água;
- XVII – existência e adequação do sistema de esgotamento sanitário;
- XVIII – geração e capacidade de manejo dos resíduos sólidos;
- XIX – aumento previsto da circulação de veículos e da demanda sobre o sistema viário;
- XX – pressão sobre áreas naturais e atrativos turísticos;
- XXI – proximidade ou inserção em Unidades de Conservação e respectivas áreas de influência;
- XXII – interferência em áreas de interesse turístico, cultural ou paisagístico;
- XXIII – necessidade de abertura de novas vias e implantação de infraestrutura;
- XXIV – possibilidade de impactos cumulativos decorrentes da implantação de outros empreendimentos no entorno;
- XXV – capacidade da infraestrutura urbana existente ou prevista para atendimento da nova ocupação; e
- XXVI – possibilidade de reversão, recuperação ou mitigação dos impactos identificados.





Nº	Critério de avaliação	Peso	Baixo (1)	Médio (2)	Alto (3)
1	Localização em relação a áreas de morros e encostas	3	Distante de morros e encostas	Próximo, sem ocupação de áreas inclinadas	Inserido ou adjacente a encostas/morros
2	Declividade do terreno	3	Terreno predominantemente plano	Declividade moderada	Declividade acentuada
3	Proximidade de rios, córregos, nascentes ou áreas úmidas	3	Distante de recursos hídricos	Próximo, com medidas de proteção	Inserido ou muito próximo de área ambientalmente sensível
4	Área de Preservação Permanente (APP)	3	Sem interferência	Próximo à APP, sem ocupação direta	Interferência ou risco de ocupação de APP
5	Supressão de vegetação nativa	3	Pequena ou inexistente	Moderada	Significativa
6	Fragmentação de vegetação e corredores ecológicos	2	Sem fragmentação relevante	Fragmentação localizada	Interrupção significativa de corredores
7	Fauna silvestre	2	Baixa ocorrência ou relevância	Ocorrência moderada	Área de alta relevância para fauna
8	Movimentação de terra	3	Pequena	Moderada	Grande volume de corte e aterro
9	Risco de erosão	3	Baixo	Moderado	Alto
10	Risco de assoreamento de cursos d'água	3	Baixo	Moderado	Alto
11	Drenagem e escoamento superficial	3	Boa capacidade de drenagem	Necessita obras de drenagem	Alto risco de alagamento ou enxurradas
12	Impermeabilização do solo	2	Baixa	Média	Alta
13	Alteração da paisagem natural	2	Baixa	Moderada	Significativa
14	Impacto visual sobre morros e áreas de interesse paisagístico	3	Insignificante	Moderado	Elevado
15	Pressão sobre recursos hídricos	3	Baixa	Moderada	Alta
16	Sistema de abastecimento de água	2	Rede existente com capacidade	Necessita ampliação	Sem solução adequada definida
17	Sistema de esgotamento sanitário	3	Rede existente e adequada	Solução individual ou ampliação necessária	Ausência de solução adequada
18	Geração de resíduos sólidos	1	Baixa	Média	Alta
19	Aumento da circulação de veículos e tráfego	1	Baixo	Médio	Alto
20	Pressão sobre áreas turísticas e naturais	3	Baixa	Moderada	Alta
21	Proximidade de unidades de conservação ou áreas protegidas	3	Distante	Zona de influência	Inserido ou adjacente
22	Interferência em áreas de interesse turístico/paisagístico	3	Nenhuma	Moderada	Significativa
23	Acessibilidade e abertura de novas vias	2	Estrutura existente	Ampliação moderada	Grande abertura de vias e alteração do terreno
24	Impacto cumulativo com outros loteamentos	3	Isolado	Próximo a outros empreendimentos	Inserido em área de expansão intensa
25	Capacidade de infraestrutura urbana existente	2	Suficiente	Necessita adequações	Insuficiente
26	Reversibilidade dos impactos	2	Fácil recuperação	Recuperação possível com medidas	Difícil ou impossível recuperação

Fonte: Elaborada pelos autores (2026).





Empreendimentos de Baixo Impacto

Serão considerados, para fins de triagem e planejamento, como empreendimentos de baixo impacto aqueles que apresentem baixa interferência sobre os recursos naturais e sobre a paisagem, estejam localizados em áreas com adequada aptidão à ocupação urbana, apresentem baixa necessidade de movimentação de terra, não impliquem intervenção significativa em áreas ambientalmente protegidas e disponham de soluções adequadas para abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem, resíduos sólidos e acesso viário.

A classificação como baixo impacto não dispensa o cumprimento das exigências legais e ambientais aplicáveis ao empreendimento.

Empreendimentos de Médio Impacto

Serão considerados, para fins de triagem e planejamento, como empreendimentos de médio impacto aqueles que apresentem interferências ambientais moderadas ou que estejam inseridos em áreas que demandem medidas específicas de controle, mitigação e monitoramento.

Poderão ser enquadrados nessa categoria empreendimentos que apresentem movimentação moderada de terra, necessidade de implantação de sistemas de drenagem mais complexos, pressão moderada sobre recursos hídricos, alteração parcial da cobertura vegetal ou localização em áreas de sensibilidade ambiental intermediária.

Nesses casos, deverão ser estabelecidas medidas preventivas, mitigadoras e, quando aplicável, compensatórias, compatíveis com os impactos identificados e com as exigências do processo de licenciamento ambiental.

Empreendimento de Alto Impacto

Serão considerados, para fins de triagem e planejamento, como empreendimentos de alto impacto aqueles que apresentem potencial significativo de alteração do meio físico, biótico ou paisagístico, ou que estejam localizados em áreas de elevada sensibilidade ambiental.

Poderão ser enquadrados nessa categoria empreendimentos que impliquem intervenção significativa em encostas, áreas de elevada declividade, áreas ambientalmente protegidas, APPs ou áreas de relevante interesse paisagístico e turístico, bem como aqueles que demandem expressiva supressão de vegetação, intensa





movimentação de terra ou apresentem elevado risco de erosão, assoreamento, alteração da drenagem natural ou pressão sobre os recursos hídricos.

Também deverão receber atenção especial os empreendimentos que, isoladamente ou em conjunto com outros projetos existentes ou previstos, possam produzir impactos cumulativos ou comprometer a capacidade de suporte ambiental e de infraestrutura do território.

Resultado	Grau de impacto	Diretriz de análise	Pontuação
Baixo	☒ Baixo Impacto	Área com baixa sensibilidade ambiental e impactos predominantemente locais, controláveis e reversíveis	26 a 39
Médio	☐ Médio Impacto	Área com sensibilidade ambiental moderada e necessidade de medidas de controle, mitigação e monitoramento	40 a 52
Alto	☐ Alto Impacto	Área ambientalmente sensível ou empreendimento com potencial significativo de alteração do meio físico, biótico ou paisagístico	53 a 66

Fonte: Elaborada pelos autores (2026).

Créditos de Atenção Especial

Independentemente da pontuação ou classificação preliminar obtida, deverão ser considerados como fatores de atenção especial os empreendimentos que apresentem qualquer das seguintes condições:

- intervenção direta ou potencial em Áreas de Preservação Permanente;
- implantação em áreas de elevada declividade ou com risco de instabilidade geotécnica;
- proximidade imediata de nascentes, cursos d'água ou áreas úmidas;
- supressão significativa de vegetação nativa;
- localização em áreas de relevante interesse paisagístico ou turístico;
- inserção em Unidade de Conservação ou em área sujeita a regime especial de proteção;
- necessidade de grandes volumes de corte e aterro;
- elevado potencial de erosão ou assoreamento;
- ausência ou insuficiência de infraestrutura de abastecimento de água e esgotamento sanitário;
- possibilidade de impactos cumulativos decorrentes da concentração de novos loteamentos ou empreendimentos turísticos em uma mesma região.

A identificação de qualquer desses fatores deverá ensejar análise técnica específica,





podendo determinar a necessidade de estudos complementares, adequações do projeto, adoção de condicionantes ambientais ou outras medidas cabíveis, conforme a legislação e o órgão ambiental competente.

Considerações Finais sobre o Grau de Impactos

A adoção de critérios de classificação do grau de impacto ambiental representa uma medida de planejamento preventivo e de gestão territorial, permitindo ao Município identificar, de forma antecipada, situações que possam demandar maior controle ambiental e urbanístico.

A metodologia proposta deverá ser considerada instrumento de apoio à tomada de decisão e poderá ser aperfeiçoada e regulamentada por legislação municipal específica, especialmente no âmbito da futura regulamentação das Zonas Urbanas Turísticas – ZUT e da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Ressalta-se que a classificação preliminar de baixo, médio ou alto impacto não substitui o licenciamento ambiental nem autoriza, por si só, a implantação de qualquer empreendimento. Cada projeto deverá ser analisado individualmente, considerando sua localização, porte, características, área de influência, impactos potenciais e legislação aplicável.

Dessa forma, a classificação do grau de impacto ambiental constitui instrumento complementar para assegurar que a expansão urbana e turística dos Distritos de Camisão e Piraputanga ocorra de maneira planejada, gradual e compatível com as características ambientais, paisagísticas e territoriais do Município de Aquidauana, contribuindo para a prevenção de impactos, a proteção dos recursos naturais e a promoção do desenvolvimento turístico sustentável.

17. ENQUADRAMENTO DAS ATIVIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO JUNTO A RESOLUÇÃO SEMADE/IMASUL

A atividade de loteamento ou parcelamento do solo urbano possui enquadramento distinto conforme a existência ou não de intervenção em área ambientalmente protegida, especialmente em Unidades de Conservação de Uso Sustentável, como as APAs (Quadro)

Cód.	Atividade	Categoria	Documentação Específica
2.42.1	LOTEAMENTO URBANO, Existente/implantado	I	CA / PE / PBA / RSL / Formulário de Atividades



	anteriormente a resolução conjunta SEMA-IMAP n. 004 de 13 de maio de 2004		Imobiliárias
2.42.2	LOTEAMENTO URBANO, área até 25 ha. "Sem intervenção em áreas ambientalmente protegidas"	I	CA / PE / PBA / RSL / Formulário de Atividades Imobiliárias
2.42.3	LOTEAMENTO URBANO, área até 25 ha "Com intervenção em áreas ambientalmente protegidas"	I	PTA / PE / PBA / RSL / Formulário de Atividades Imobiliárias
2.42.4	LOTEAMENTO URBANO, área acima de 25 ha até 100 ha	II	RAS / PE / RSL / Formulário de Atividades Imobiliárias
2.42.5	LOTEAMENTO URBANO, área acima de 100 ha	III	EAP / PE / PBA / RSL / Formulário de Atividades Imobiliárias/RTC

Fonte: Adaptado da Resolução SEMADE nº 9 de 13/05/2015.

Os empreendimentos localizados na ZUT deverão apresentar infraestrutura mínima obrigatória, respeitando os princípios de sustentabilidade ambiental e as demais diretrizes exigidas.

As categorias em licenciamento ambiental dizem a respeito do seu grau de impacto ao meio em que estão sendo inseridas, a Resolução SEMADE nº9/2015 em seu Capítulo I, Art. 5º diz sobre os efeitos do licenciamento ambiental, no âmbito do IMASUL, as atividades devem ser enquadradas nas seguintes Categorias:

Categorias	Grau de Impacto
I	atividade considerada efetiva ou potencial causadora de pequeno impacto ambiental
II	atividade considerada efetiva ou potencial causadora de médio impacto ambiental
III	atividade considerada efetiva ou potencial causadora de grande impacto ambiental

Fonte: Resolução SEMANDE nº 9/2015

18. DEFINIÇÃO DAS DIRETRIZES ESPECÍFICAS URBANÍSTICAS

A definição das diretrizes específicas urbanísticas para a área de expansão proposta fundamenta-se na análise integrada dos aspectos físicos, ambientais e territoriais identificados ao longo do presente estudo técnico. Consideraram-se, especialmente, as características geomorfológicas, as classes de declividade, a rede de drenagem, as áreas potencialmente alagáveis, o uso e cobertura da terra e a inserção da área na Bacia do Rio Aquidauana.



As diretrizes urbanísticas devem observar os seguintes princípios:

I – Compatibilização do uso urbano com a capacidade de suporte ambiental da área, respeitando as limitações impostas pelas declividades mais acentuadas e pelas áreas de maior fragilidade ambiental;

II – Preservação integral das Áreas de Preservação Permanente (APPs), incluindo margens de cursos d'água, nascentes e fundos de vale, conforme legislação ambiental vigente;

III – Restrição à ocupação em áreas com declividade elevada, priorizando sua destinação para preservação ambiental, áreas verdes ou usos de baixa impermeabilização;

IV – Implementação de sistema adequado de drenagem urbana, com soluções que favoreçam infiltração e reduzam o escoamento superficial concentrado;

V – Manutenção de corredores ecológicos e áreas verdes estratégicas, contribuindo para a conectividade ambiental e mitigação de impactos;

VI – Planejamento da ocupação de forma gradual e ordenada, evitando adensamentos incompatíveis com a infraestrutura existente e com as condições naturais do terreno.

Essas diretrizes garantem que o processo de expansão urbana ocorra de maneira ambientalmente responsável, reduzindo riscos de erosão, assoreamento e comprometimento dos recursos hídricos da Bacia do Rio Aquidauana.

19. CONCLUSÃO DO ESTUDO TÉCNICO AMBIENTAL

O presente Estudo Técnico Ambiental permitiu analisar de forma integrada as características físicas, ambientais e territoriais da área proposta para expansão urbana, inserida na Bacia do Rio Aquidauana. A avaliação da geologia, geomorfologia, declividade, rede de drenagem, áreas alagáveis e uso e cobertura da terra demonstrou que a área apresenta potencial para ocupação urbana, desde que respeitadas as limitações naturais identificadas.

Verificou-se que as áreas de menor declividade e fora das faixas de preservação permanente apresentam maior aptidão para uso urbano, enquanto setores com relevo mais acentuado e proximidade com cursos d'água demandam restrições ou medidas específicas de controle e preservação.

A expansão urbana, quando orientada por critérios técnicos e ambientais, pode ocorrer de forma compatível com a dinâmica natural da bacia hidrográfica, minimizando impactos sobre os recursos hídricos e sobre os processos erosivos. Nesse contexto, a adoção das diretrizes urbanísticas propostas torna-se fundamental para assegurar o





equilíbrio entre desenvolvimento territorial e conservação ambiental.

Conclui-se, portanto, que a viabilidade da expansão está condicionada ao cumprimento das medidas de planejamento e gestão ambiental aqui estabelecidas, garantindo sustentabilidade, segurança ambiental e qualidade de vida à população.

20. ASSINATURAS

Documento assinado digitalmente
gov.br EMERSON PINHEIRO DOS SANTOS BENITES
Data: 29/07/2026 18:13:35-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Emerson Pinheiro dos Santos
Geógrafo
CREA/MS 63.255-D

Documento assinado digitalmente
gov.br LUIZ FELIPE OVIEDO DAS NEVES
Data: 28/07/2026 12:31:51-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Luiz Felipe Oviedo das Neves
Geógrafo
CREA-MS 71902

Documento assinado digitalmente
gov.br BRUNO PAIVA
Data: 28/07/2026 13:53:49-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Bruno Paiva
Engenheiro Florestal
CREA/MS 19.678

Documento assinado digitalmente
gov.br ISABELLE FRANCO DITTMAR DA CRUZ BRAVO
Data: 28/07/2026 12:23:20-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Isabelle F. Dittmar da Cruz Bravo
Engenheira Civil
CREA/MS 70.689

21. REFERÊNCIAS

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/ms/aquidauana/historico>. Acesso em 05 de fevereiro de 2026

AQUIDAUANA (MS). In: **ENCICLOPÉDIA dos municípios brasileiros**. Rio de Janeiro: IBGE, 1958. v. 35. p. 60-61. Disponível em: http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv27295_35.pdf. Acesso em: 05 fevereiro de 2026.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Banco de Informações Ambientais. Disponível em: <https://bdiweb.ibge.gov.br/#/home>. Acesso em: 05 de fevereiro de 2026.

PETRI, Setembrino; FÚLFARO, Vicente José. Geologia da Chapada dos Parecis, Mato Grosso, Brasil - Sociedade Brasileira de Geologia. Revista Brasileira de Geociências, São Paulo. 11(4):274-282.

LISBOA, Miguel Arrojado Ribeiro. Oeste de São Paulo, Sul de Mato Grosso; geologia, indústria mineral, clima, vegetação, solo agrícola, indústria pastoril - 1909. Rio de Janeiro, Typographia do Jornal do Commercio. 172 p. Typographia do Jornal do Commercio.

SOUSA JÚNIOR, João José De. Geologia. In: Brasil. Projeto RADAMBRASIL. Folha

Rua Luiz da Costa Gomes, 711, Bairro Cidade Nova, Cep: 79200-000
Fone: (67) 3240-1400
Aquidauana/MS

53





SE.22 Goiânia - BA4052: Série Levantamento de Recursos Naturais, volume 31.

BRASIL. Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000. Institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC. Diário Oficial da União, Brasília, 19 jul. 2000.

MATO GROSSO DO SUL. Decreto Estadual nº 9.937, de 5 de junho de 2000. Cria a Área de Proteção Ambiental denominada Estrada-Parque de Piraputanga. Diário Oficial do Estado de Mato Grosso do Sul, nº 5.279, 6 jun. 2000.

MATO GROSSO DO SUL. Secretaria de Estado de Meio Ambiente, Desenvolvimento Econômico, Produção e Agricultura Familiar – SEMAGRO / Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Desenvolvimento – SEMADE. Resolução que dispõe sobre o licenciamento ambiental de atividades e empreendimentos no Estado de Mato Grosso do Sul.

EMBRAPA – Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária. Sistema Brasileiro de Classificação de Solos. 5. ed. Brasília: Embrapa, 2018.

MOCCI, Maria Angelica; LEONELLI, Gisela Cunha Viana. Expansão Urbana na Legislação Urbana Brasileira: Uma Revisão Temporal. R. Bras. de Dir. Urbanístico – RBDU | Belo Horizonte, ano 7, n. 13, p. 61-80, jul./dez. 2021

MATO GROSSO DO SUL. Secretaria de planejamento e coordenação geral. Atlas Multirreferencial. 1993.

BRASIL. Ministério de Minas e Energia. Secretaria Geral. Projeto RADAMBRASIL: Geologia, Geomorfologia, Pedologia, Vegetação e Uso Potencial da Terra. Rio de Janeiro, 1982.

LEITE, Emerson Figueiredo; CARVALHO, Elisângela Martins de; MORAES, Eloise Mello Viana de; Farias, Fernando Rodrigo. Uso e ocupação da terra, aspectos físicos e econômicos do município de Aquidauana-MS. Revista Pantaneira, V. 19, UFMS, Aquidauana-MS, 2021.

IBGE. Manual Técnico de Uso e Cobertura da Terra. 3ª edição, número 7. Av. Franklin Roosevelt, 166 - Centro - 20021-120 - Rio de Janeiro, RJ - Brasil ISSN 0103-9598.





LEI COMPLEMENTAR Nº 132/2026

“INSTITUI O PROJETO ESPECÍFICO DE EXPANSÃO URBANA DE INTERESSE TURÍSTICO, NOS TERMOS DO ART. 42-B DA LEI FEDERAL Nº 10.257/2001 (ESTATUTO DA CIDADE), E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

O Exmo. Sr. **MAURO LUIZ BATISTA**, Prefeito Municipal de Aquidauana, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, FAZ SABER que, depois de ouvido o Plenário, a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I - DO OBJETO E DO FUNDAMENTO LEGAL

Art. 1.º - Fica instituído o Projeto Específico de Expansão Urbana de Interesse Turístico - ZUTS, no âmbito das Zonas Especiais de Interesse Turístico, Urbanístico, Cultural e Ambiental – ZEITUCUs previstas no Plano Diretor Municipal, com fundamento no art. 42-B da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), como instrumento específico de planejamento, ordenamento e gestão territorial da expansão urbana turística sustentável do Município de Aquidauana/MS.

§ 1º As Zonas Urbanas e de Expansão Urbana de Interesse Turístico - ZUTs constituem especificações das ZEITUCUs previstas no Plano Diretor Municipal, destinadas à organização gradativa da expansão urbana turística do Município.

§ 2º As ZUTs observarão parâmetros urbanísticos, ambientais, territoriais e turísticos compatíveis com as diretrizes do Plano Diretor Municipal, da legislação urbanística e da legislação ambiental aplicável, sem implicar urbanização automática das áreas abrangidas.

Art. 2.º - O Projeto Específico tem por finalidade:

- I – ampliar o perímetro urbano do Município de forma planejada;
- II – reconhecer a vocação turística do território;
- III – evitar ocupações clandestinas e parcelamentos irregulares;
- IV – condicionar o desenvolvimento urbano ao planejamento ambiental e territorial;
- V – estabelecer diretrizes gerais de planejamento, sem conferir, por si só, direito de parcelamento, edificação, urbanização ou comercialização de lotes.
- VI – promover o ordenamento territorial sustentável das ZEITUCUs previstas no Plano Diretor Municipal.

CAPÍTULO II - DOS MARCOS TERRITORIAIS

Art. 3.º - Ficam definidos como marcos territoriais de referência para a expansão urbana:

- I – Núcleo urbano de Camisão;
- II – Núcleo urbano de Piraputanga;

§ 1º Os marcos serão identificados por coordenadas georreferenciadas constantes do Projeto Técnico Específico que integra esta Lei.

§ 2º A partir desses marcos serão definidos os raios de expansão urbana.

CAPÍTULO III - DAS ZONAS DE EXPANSÃO URBANA DE INTERESSE TURÍSTICO

Art. 4.º - Ficam instituídas, no âmbito das ZEITUCUs previstas no Plano Diretor Municipal, as Zonas Urbanas e de Expansão Urbana de Interesse Turístico – ZUTs, delimitadas por raios territoriais progressivos a partir dos marcos territoriais definidos nesta Lei.

Art. 5.º - As Zonas Urbanas e de Expansão Urbana de Interesse Turístico – ZUT ficam assim classificadas:

- I – ZUT-1: até 2 km do marco;
- II – ZUT-2: superior a 2 km até 4 km;
- III – ZUT-3: superior a 4 km até 6 km;
- IV – ZUT-4: superior a 6 km até 8 km;
- V – ZUT-5: superior a 8 km até 16 km.

CAPÍTULO IV - DA NATUREZA JURÍDICA DAS ZONAS

Art. 6.º - A inclusão de áreas nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana de Interesse Turístico – ZUT:

- I – não autoriza automaticamente parcelamento do solo;
- II – não dispensa licenciamento ambiental pelo órgão competente;
- III – não substitui a aprovação de projeto urbanístico;
- IV – não autoriza comercialização de lotes;
- V – não gera direito adquirido, expectativa de direito ou aprovação tácita de projetos.

Parágrafo único. O parcelamento do solo somente poderá ocorrer após a edição da legislação urbanística específica aplicável, aprovação municipal expressa, licenciamento ambiental pelo órgão competente e registro imobiliário, nos termos da legislação federal e municipal.





Art. 7.º - O Estudo Técnico Ambiental e Territorial elaborado para subsidiar a presente Lei Complementar integra esta norma como anexo técnico vinculante, constituindo fundamento técnico, urbanístico e ambiental para a instituição das Zonas Urbanas e de Expansão Urbana de Interesse Turístico – ZUTs.

CAPÍTULO V - DA RELAÇÃO COM A LEGISLAÇÃO DE PARCELAMENTO

Art. 8.º - Os parâmetros de parcelamento do solo, incluindo metragem mínima de lotes, testadas, tipologia urbanística, infraestrutura e forma de ocupação, serão definidos em lei municipal específica de parcelamento do solo, observadas a Lei Federal nº 13.465/2017, a Lei Federal nº 6.766/1979 e o Plano Diretor Municipal.

CAPÍTULO VI - DO LICENCIAMENTO AMBIENTAL

Art. 9.º - Qualquer intervenção urbanística nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana de Interesse Turístico – ZUT dependerá de licenciamento ambiental junto ao órgão ambiental competente, nos termos da legislação estadual e federal.

§ 1º Permanecem integralmente preservadas e aplicáveis às Zonas Urbanas e de Expansão Urbana de Interesse Turístico – ZUTs todas as restrições, limitações e condicionantes ambientais previstas na legislação federal, estadual e municipal.

§ 2º Deverão ser obrigatoriamente observadas:

I – as Áreas de Preservação Permanente – APPs;

II – as áreas de risco;

III – as áreas inundáveis;

IV – as áreas ambientalmente frágeis;

V – as áreas com restrições geotécnicas;

VI – as unidades de conservação;

VII – as normas do Código Florestal;

VIII – as normas ambientais estaduais e municipais.

§ 3º É vedada a aprovação de parcelamento do solo ou implantação de empreendimentos em desconformidade com as restrições ambientais legalmente estabelecidas.

Art. 10 - A aplicação desta Lei nas áreas inseridas na APA Estrada-Parque de Piraputanga ou em zona de influência observará obrigatoriamente a legislação federal, estadual e municipal de proteção ambiental, especialmente a Política Nacional do Meio Ambiente, o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC, o Código Florestal, o ato de criação da APA e a legislação estadual de regência, o Plano de Manejo da unidade quando aprovado, e as diretrizes expedidas pelo órgão gestor competente.

Parágrafo único. O licenciamento ambiental de empreendimentos situados na APA Estrada-Parque de Piraputanga ou capazes de causar impacto sobre a unidade de conservação será conduzido pelo órgão ambiental estadual competente, nos termos da legislação aplicável, que verificará a compatibilidade do empreendimento com os objetivos de proteção da APA e promoverá, quando cabível, os encaminhamentos ao Conselho Consultivo.

CAPÍTULO VII - DA INTERPRETAÇÃO E DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 11 - Esta Lei possui caráter estritamente diretivo e programático, não substituindo a legislação urbanística, ambiental ou de parcelamento do solo, devendo ser interpretada de forma integrada com o Plano Diretor Municipal e a legislação federal aplicável e o Estudo Técnico Ambiental e Territorial que integra esta Lei Complementar.

Art. 12 - A presente Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições municipais que tratem de expansão urbana em desacordo com o Estatuto da Cidade.

PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA/MS, 14 DE JULHO DE 2026.

MAURO LUIZ BATISTA
Prefeito Municipal de Aquidauana



ANEXO I

LEI COMPLEMENTAR Nº 132/2026

MARCOS TERRITORIAIS E COORDENADAS

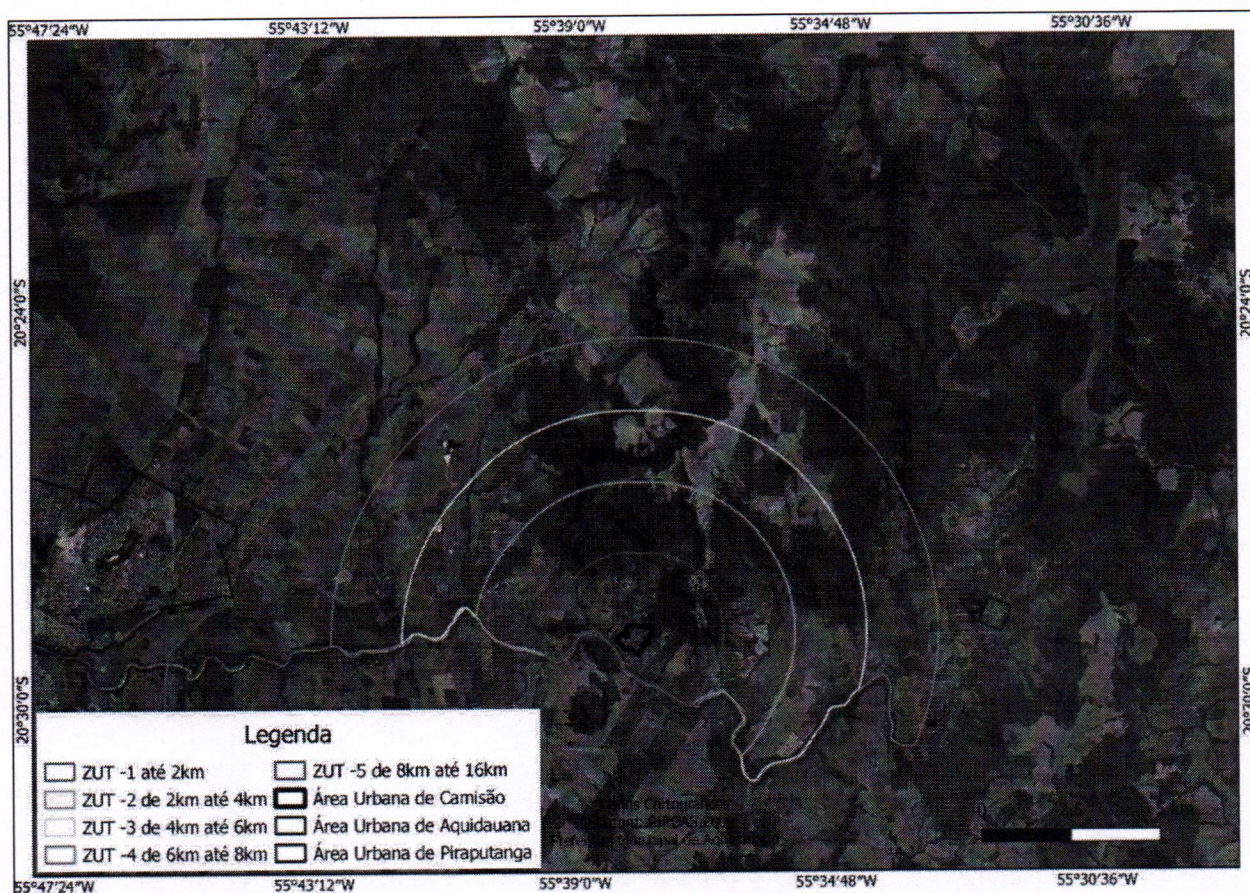


Figura 1 - ZUTs do distrito de Camisão



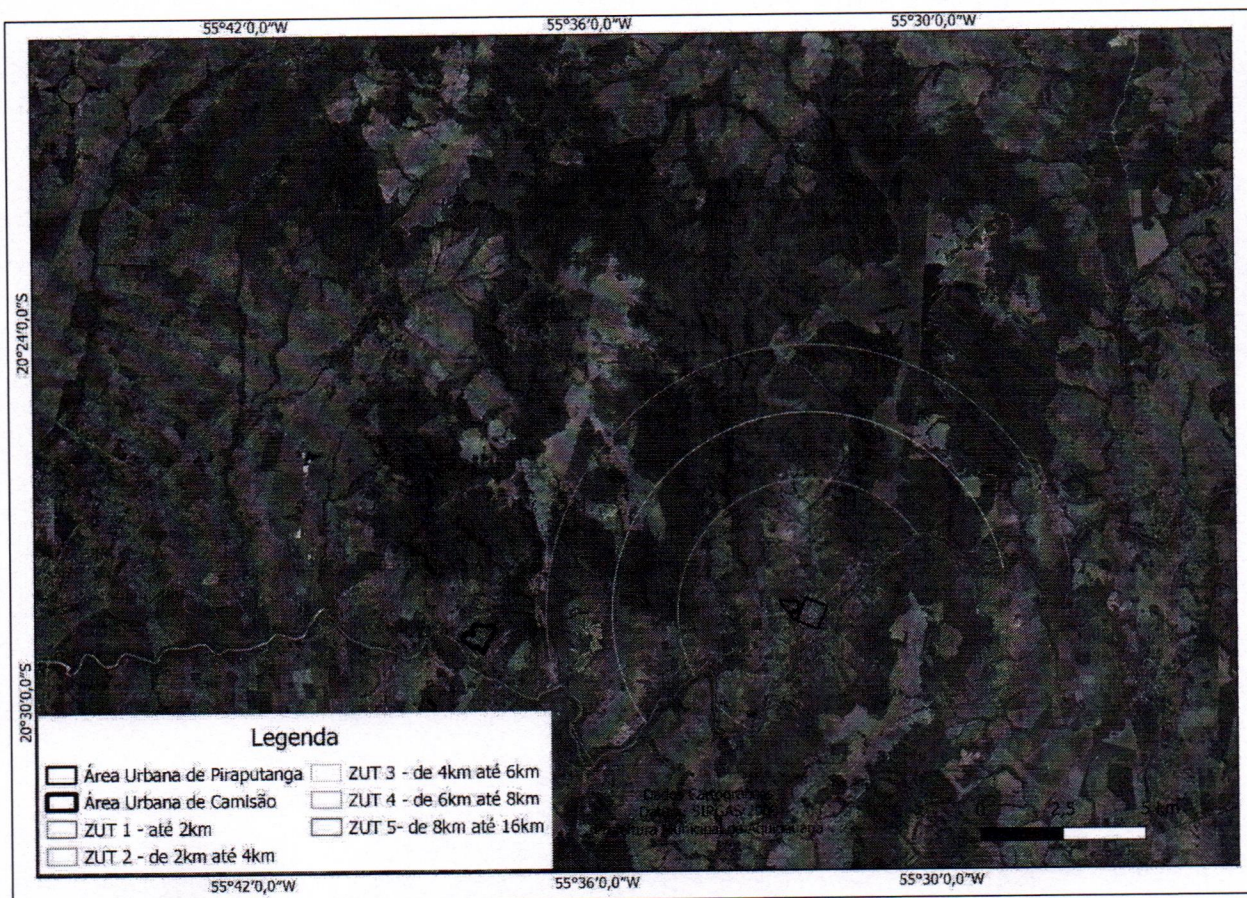


Figura 2 - ZUTs do distrito de Piraputanga

ANEXO II

QUADRO CONSOLIDADO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Este Anexo consolida, de forma sistematizada, os parâmetros urbanísticos mínimos aplicáveis aos empreendimentos localizados nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana Turística – ZUT, instituídas por esta Lei.

1. Parâmetros gerais

Parâmetro	Exigência
Modalidade urbanística	Condomínio de Lotes
Base legal	Art. 58-A da Lei Federal nº 13.465/2017
Natureza do empreendimento	Integralmente privada
Acesso	Controlado e restrito
Comercialização	Somente após registro imobiliário

2. Parâmetros mínimos por ZUT

ZUT	Distância do marco territorial	Área mínima do lote	Testada mínima
ZUT-1	Até 2 km	300,00 m ²	10,00 m
ZUT-2	> 2 km até 4 km	450 m ²	12 m
ZUT-3	> 4 km até 6 km	600 m ²	12 m
ZUT-4	> 6 km até 8 km	800 m ²	12 m
ZUT-5	> 8 km até 16 km	1.000 m ²	12 m

3. Sistema viário





Elemento	Exigência mínima
Largura total da via (muro à muro)	10,00 m
Calçada (cada lado)	1,50 m
Pista de rolamento	7,00 m
Tipo de via	Via local
Cul-de-sac	Admitido, mediante solução técnica

4. Parâmetros ambientais e urbanísticos complementares

Item	Exigência
Área permeável mínima por lote	30%
Declividade máxima	30%
APP	Integralmente respeitada
Vazão de pico	Pós ≤ Pré ocupação
Áreas verdes	≥ 10% da área vendável
Área de lazer	≥ 5% da área vendável

ANEXO III

DIRETRIZES DE DRENAGEM PLUVIAL E SOLUÇÕES SUSTENTÁVEIS

Este Anexo estabelece as diretrizes técnicas obrigatórias para o sistema de drenagem pluvial aplicável aos empreendimentos situados nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana Turística – ZUT, observados os princípios da sustentabilidade ambiental, da prevenção de impactos hidrológicos e da adequação às características territoriais das áreas de expansão urbana.

1. Princípio geral de controle hidrológico

O sistema de drenagem pluvial do empreendimento deverá ser concebido de forma a garantir que a vazão de pico pós-ocupação seja igual ou inferior à vazão de pico pré-ocupação, devidamente comprovada por meio de estudo técnico e memorial de cálculo.

2. Diretrizes obrigatórias

- I – Priorizar soluções de drenagem compatíveis com áreas de expansão urbana, de baixa e média densidade;
- II – Reduzir a impermeabilização do solo e preservar a infiltração natural;
- III – Evitar a condução direta e acelerada das águas pluviais para jusante;
- IV – Garantir que o sistema de drenagem interna não gere impactos negativos em áreas vizinhas ou corpos hídricos;
- V – Adotar soluções integradas ao sistema viário e ao relevo natural da área.

3. Soluções técnicas admitidas

Poderão ser utilizadas, isolada ou combinadamente, conforme diretriz da GDU:

- I – Valas e canais de infiltração em solo natural;
- II – Bacias de retenção e detenção;
- III – Jardins de chuva e áreas verdes funcionais;
- IV – Pavimentos primários drenantes ou com capacidade de infiltração;
- V – Caixas de retenção individuais ou coletivas;
- VI – Dispositivos de dissipação de energia e controle de velocidade de escoamento.

4. Documentação técnica

O projeto de drenagem pluvial deverá conter, no mínimo:

- I – Memorial de cálculo hidráulico;
- II – Planta do sistema de drenagem;
- III – Demonstração comparativa das vazões pré e pós-ocupação;
- IV – Identificação dos pontos de lançamento e infiltração.

5. Responsabilidade

O sistema de drenagem pluvial será implantado e mantido integralmente pelo empreendedor e pelo condomínio, não recaindo sobre o Município qualquer responsabilidade quanto à execução, manutenção ou operação.



ANEXO IV

INFRAESTRUTURA MÍNIMA OBRIGATÓRIA PARA ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA

Este Anexo define a infraestrutura mínima obrigatória a ser implantada nos empreendimentos enquadrados nesta Lei, observando-se o caráter de **infraestrutura primária**, a flexibilidade técnica e a compatibilidade com áreas de expansão urbana e interesse turístico.

1. Sistema viário interno (infraestrutura primária)

- I – Abertura e conformação das vias internas;
- II – Terraplenagem e regularização do leito carroçável;
- III – Implantação de pavimentação primária, admitidas soluções como:

- solo compactado;
- revestimento primário;
- cascalhamento;
- outras soluções técnicas aprovadas pelo Município.

§1º Não será exigida, nesta fase, a implantação de guias, sarjetas, meios-fios ou calçadas formais, salvo exigência específica da GDU.

§2º O sistema viário deverá garantir trafegabilidade permanente e drenagem adequada.

2. Sistema de drenagem pluvial

- I – Implantação de sistema de drenagem compatível com pavimentação primária;
- II – Dispositivos de infiltração, retenção ou condução controlada das águas pluviais;
- III – Integração com as soluções de drenagem sustentável previstas no Anexo IV.

3. Abastecimento de água

- I – Rede interna de distribuição de água;
- II – Solução de reservação, quando tecnicamente exigida;
- III – Interligação ao sistema público de abastecimento, quando existente, **ou**
- IV – Implantação de solução autônoma licenciada pelo órgão ambiental e pela concessionária competente;
- V – Atendimento integral às normas técnicas da concessionária responsável.

4. Esgotamento sanitário

- I – Implantação de solução técnica para esgotamento sanitário, compatível com a tipologia do empreendimento;
- II – Rede interna de coleta, quando aplicável;
- III – Sistema individual ou coletivo de tratamento, devidamente licenciado pelo órgão ambiental competente;
- IV – Interligação ao sistema público, quando existente e tecnicamente viável.

5. Energia elétrica e iluminação

- I – Rede interna de energia elétrica;
- II – Implantação de iluminação das vias internas, conforme diretriz da GDU;
- III – Atendimento integral às normas técnicas da concessionária de energia elétrica;
- IV – Implantação às expensas exclusivas do empreendedor.

6. Disposições gerais

§1º Toda a infraestrutura prevista neste Anexo será implantada **integralmente às expensas do empreendedor**.

§2º O Município não assumirá responsabilidade pela manutenção das infraestruturas internas.

§3º A infraestrutura exigida observará o caráter de **expansão urbana**, não sendo equiparada automaticamente à infraestrutura de áreas urbanas consolidadas.

§4º A individualização das matrículas dependerá da emissão do Termo de Vistoria e Entrega de Obras.





Prefeitura Municipal de
AQUIDAUANA
www.aquidauana.ms.gov.br
VOLTA AO INÍCIO



5. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL:

Zona Urbana/ ZUT Aplicável: () ZUT-1 () ZUT-2 () ZUT-3 () ZUT-4 () ZUT-5

Distância aproximada do marco territorial: _____ km

Marco territorial de referência:

Base Legal:

Declaração do empreendedor: Declaro que o empreendimento foi concebido observando integralmente os parâmetros urbanísticos mínimos estabelecidos para a ZUT aplicável.

6. MODALIDADE URBANÍSTICA PRETENDIDA

Modalidade de Parcelamento: () Condomínio de Lotes – Art. 58 da Lei Federal nº 13.465/2017

Grau de Impacto da atividade de loteamento: () I () II () III

Tipo de Acesso: () Controlado () Restrito

Natureza do Empreendimento: () Integralmente Privado

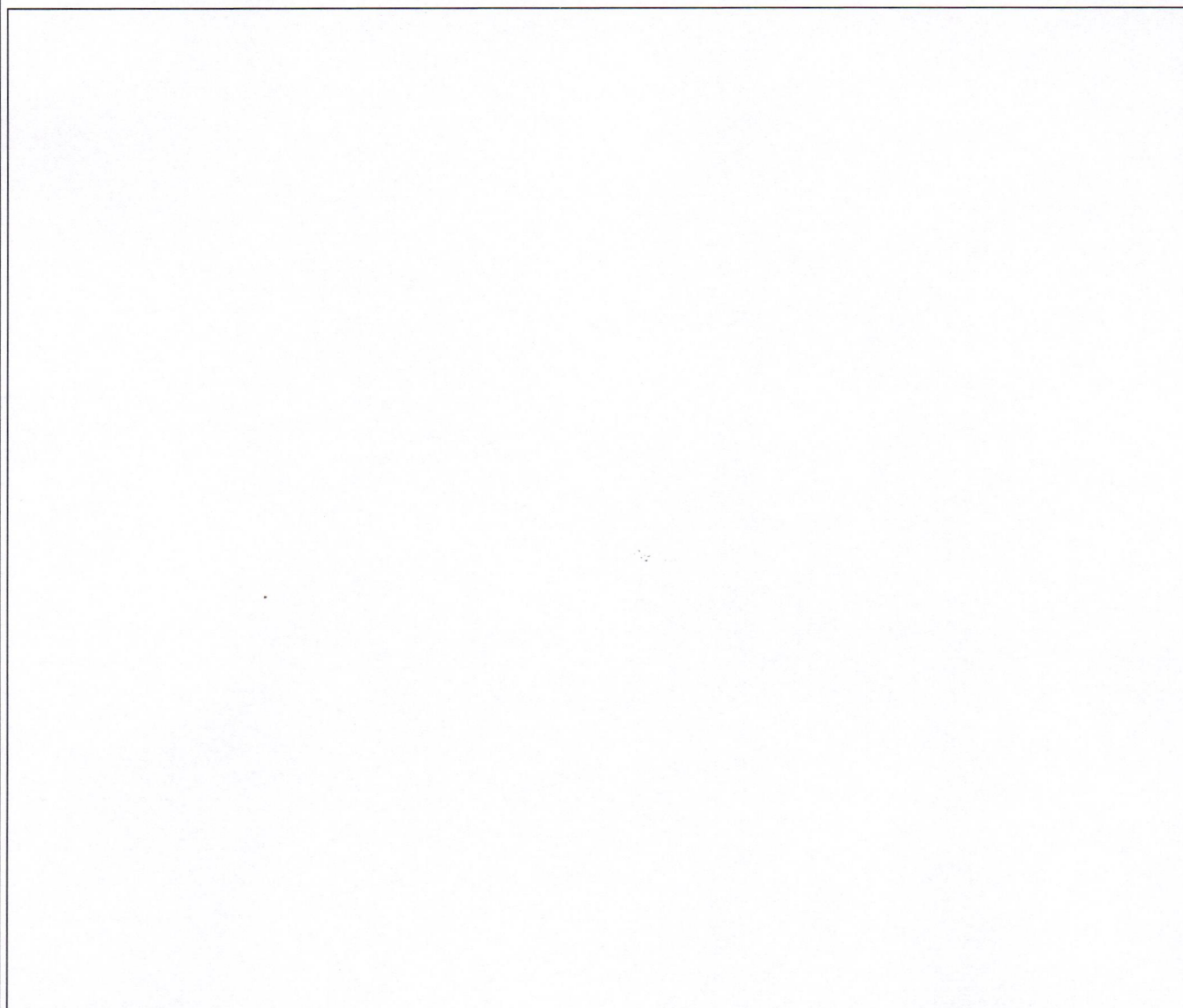
Utilização da Faixa de Domínio: () Sim () Não

Se sim, qual tipo de atividade pretendida:





• Mapa/planta/croqui da atividade proposta na Faixa de Domínio com sistema de coordenada geográfica Datum SIRGAS 2000.



7. PARÂMETROS URBANÍSTICOS PROPOSTOS

QUADRO DE ÁREAS		
	un	Área
Quantidade total de lotes		
Quantidade total de lotes comercializáveis (m²):		
Quantidade total de lotes para Áreas públicas (m²);		
Áreas destinadas para Ruas e Avenidas (m²):		
Testada Mínima Proposta		





Área total loteada (m²):

Declaração: os parâmetros propostos respeitam integralmente os limites mínimos definidos na legislação municipal vigente.

8. SISTEMA VIRÁRIO (PRÉ-PROJETO CONCEITUAL)

Sistemas Viários	Descrição/ Área
Largura total das Vias Internas	
Composição típica:	
Calçada (esquerda)	
Pista de Rolamento	
Calçada (esquerda)	

Tipo de vias internas: ()
saída (cul-de-sac) () Outras:

vias locais () Vias sem

9. PERMEABILIDADE E DRENAGEM

Percentual de permeabilidade por lote:

Soluções de drenagem previstas (descrever de forma conceitual):

Declaração: A vazão de pico pós-ocupação será igual ou inferior à vazão pré-ocupação, conforme memorial de cálculo a ser apresentado na fase de aprovação definitiva.

10. INFRAESTRUTURAS PREVISTAS

Assinalar os Sistemas que serão implantados:

- () Sistema viário interno completo;
() Drenagem Pluvial;
() Abastecimento de água;
() Esgotamento sanitário;
() Energia elétrica;
() Iluminação pública interna;
() Outros:

Responsabilidade pela implantação: () Integralmente do empreendedor

11. ÁREAS VERDES INSTITUCIONAIS

Área verde proposta: _____ % da área vendável

Área Institucional proposta: _____ % da área vendável

Forma de atendimento:

- () Área interna ao empreendimento
() Compensação (a definir conforme diretriz municipal)

12. ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) constitui instrumento de política urbana previsto no Estatuto da Cidade, conforme disposto em seus arts. 36 a 38, sendo exigido para empreendimentos capazes de gerar impactos significativos no meio urbano e na qualidade de vida da população.





Obrigatoriedade do EIV:

- () Não se aplica;
() Obrigatório.

Grau de Impacto do Empreendimento

- () Baixo (dispensado de EIV);
() Médio (EIV Simplificado);
() Alto (EIV completo).

Observação: O empreendedor deverá apresentar o referido estudo no ato do protocolo do pedido de análise junto ao Município. O EIV deverá atender ao disposto no Projeto Técnico para Expansão Urbana Turística dos distritos de Camisão e Piraputanga, no tópico 16 – Estudo de Impacto de Vizinhança. Deverá também atender o Art. 26 da legislação municipal aplicável, bem como aos arts. 36 a 38 do Estatuto da Cidade, contemplando a avaliação dos impactos urbanísticos, ambientais e socioeconômicos do empreendimento.

13. RESTRIÇÕES AMBIENTAIS

Existência de área de Preservação Permanente (APP): () sim () Não

Existência de Unidade de Conservação (UC): () sim () Não

Se sim, qual:

Declividade máxima identificada do imóvel: _____%

Outras restrições ambientais identificadas:

- Mapa de Restrições Ambientais contendo: Limite da propriedade, UC (se houver) APP, Hidrografia, Curvas de nível, Rodovia, sistema de coordenada geográfica Datum SIRGAS 2000.





14. DOCUMENTOS ANEXOS À SOLICITAÇÃO DA GDU

- () Matrícula atualizada do imóvel
() Pré-projeto urbanístico conceitual
() Planta de localização e enquadramento territorial
(levantamento planialtimétrico)
() Estudo de Impacto de Vizinhança
() Outros:

15. DECLARAÇÃO DO EMPREENDEDOR

Declaro que a presente solicitação de Guia de Diretrizes Urbanísticas – GDU possui caráter exclusivamente orientativo, não constituindo aprovação urbanística, autorização de parcelamento de solo, licenciamento ambiental ou direito adquirido, nos termos da legislação municipal e federal aplicável.

Local e data _____, ____ de _____ de _____.

Assinatura do responsável legal:

Assinatura do Responsável Legal

