

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA - CTLU

2º REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA - BIÊNIO 2025/2026

19/02/2026

PAUTA:

1. Apresentação, discussão e deliberação dos casos encaminhados à CTLU:

1.1 SEI 1101.2025/0061580-3 Diretriz Urbanística para construção de um Galpão Industrial

Atividade classificada como I1-C

MOTIVO: O imóvel se encontra em mais de uma zona de uso

1.2 SEI 1101.2025/0063098-5 Diretriz Urbanística para construção de um galpão

Atividade classificada como NR3-19

MOTIVO: O imóvel se encontra em mais de uma zona de uso



Guarulhos

Secretaria de
Desenvolvimento Urbano
Divisão Técnica de Planejamento
Seção Técnica de Análise do Uso do Solo



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

LOCALIZAÇÃO





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

SEI 1101.2025/0061580-3

Requerente: Edmilson Macedo Cavalcanti

Assunto: Diretriz Urbanística

Inscrição INCRA: 638.153.002.330-9
638.153.407.003-4

Atividade: Construção de Galpão Industrial

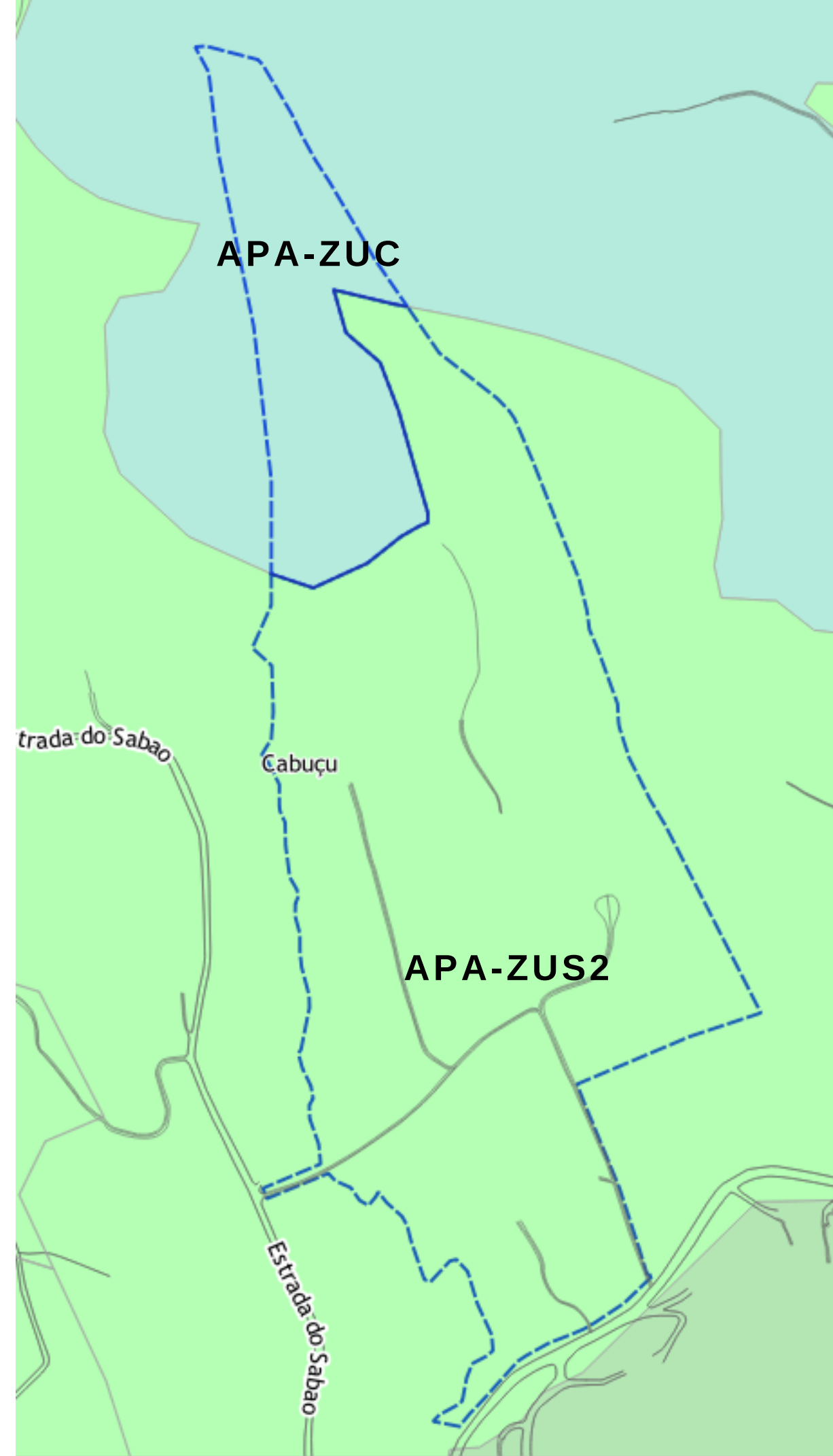
Classificada pela LM 7.888/21 como I1-C

Área título: 157.300,00m²

Área do polígono apresentado: 196.541,47m²

Motivo de solicitação da análise e manifestação da CTLU:

O imóvel se encontra em mais de uma zona de uso (inciso VI, art. 21 da Lei Municipal 7888/21, alterada pela Lei Municipal 8.213/23)





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano
Divisão Técnica de Planejamento
Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

ZONEAMENTO

Diretriz Urbanística
SEI 1101.2025/0061580-3
Galpão Industrial
Classificada pela LM 7.888/21 como I1-C

Considerando a área do polígono, o terreno se encontra na seguinte situação:

Zona	Sigla	Área (m²)	Área (%)
Zona de Uso Conservacionista	ZUC	34.550,42	17,58
Zona de Uso Sustentável 2	ZUS-2	161.991,05	82,42

Área título: 157.300,00 m²

Área polígono apresentado: 196.541,47m²





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

TOPOGRAFIA

Diretriz Urbanística

SEI 1101.2025/0061580-3

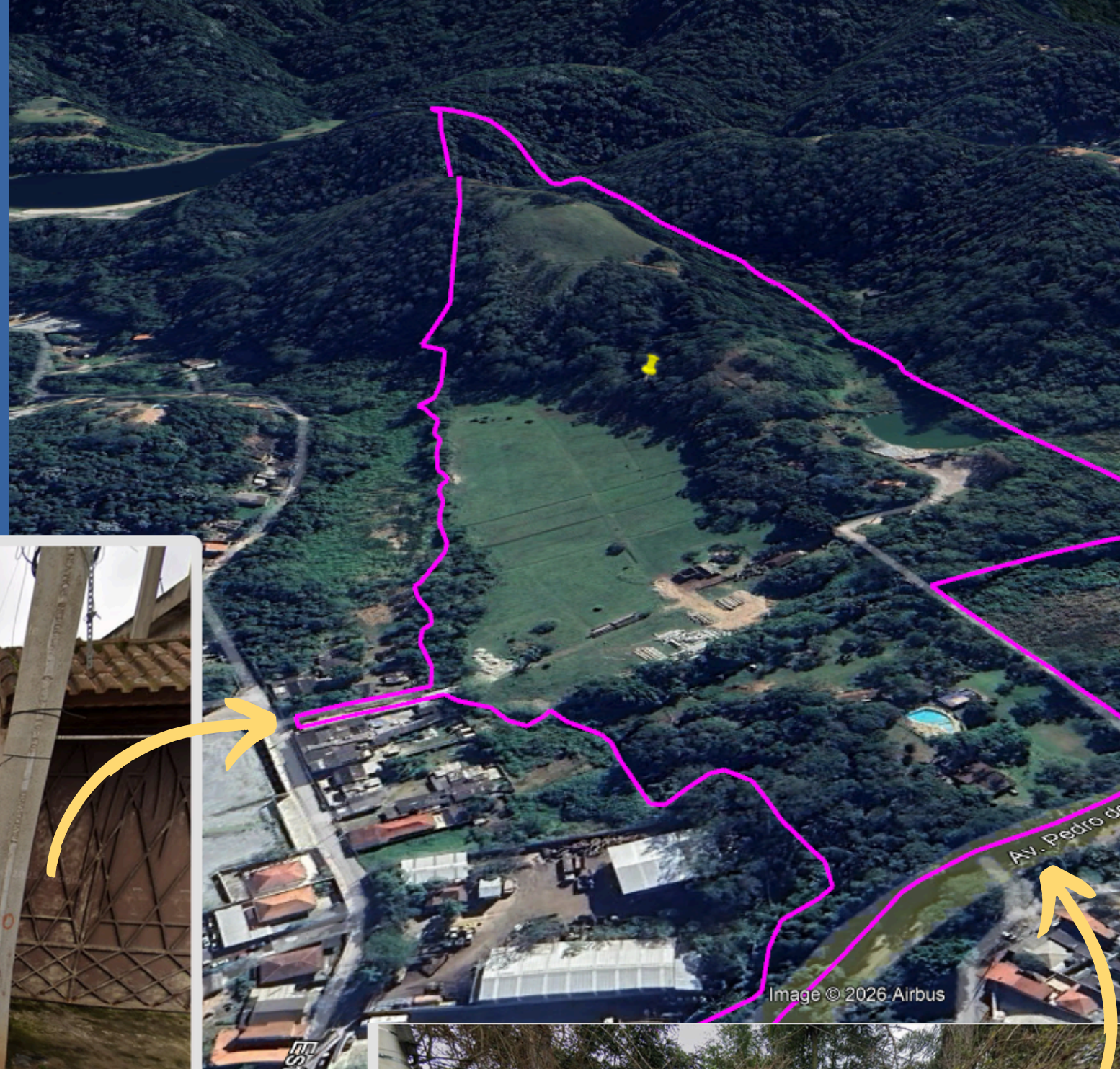
Galpão Industrial

Classificada pela LM 7.888/21 como I1-C





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano
Divisão Técnica de Planejamento
Seção Técnica de Análise do Uso do Solo



Fonte: Google Earth



Fonte: Google Earth
Jul/2025



Fonte: Google Earth
Jul/2025



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

A LEI MUNICIPAL 7.888/2021
REMETE OS CASOS
INSERIDOS NESTAS ZONAS À
**LEI MUNICIPAL
6.798/2010**



QUADRO 5 - USOS PERMITIDOS POR ZONAS

Subcategorias de Uso		ZONAS DE USO (a) (h)												
		ZUD-1 A	ZUD-5 A	ZUD-8	ZMT	ZCH	ZPP	ZR	ZA	ZI	ZAE-1 , ZAE-2 e ZAE-3	ZPE-1, ZPE-2 e ZPE-3	ZM	ZUSRA
		ZUD-4	ZUD-7											
NR3	NR3-1	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-2	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-3	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-4	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM (e)	SIM (e)	NÃO	NÃO
	NR3-5	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-6	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-7	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-8	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-9	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-10	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-11	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-12	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-13	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-14	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-15	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-16	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-17	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-18	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-19	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-20	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-21	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-22	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-23	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-24	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	SIM (f)	SIM (f)
NR4	NR4-1	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	NR4-2	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
I1	I1-A	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
	I1-B	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
	I1-C	SIM (g)	SIM (g)	SIM (g)	NÃO	SIM (g)	NÃO	NÃO	SIM (g)	SIM	SIM	SIM (g)	SIM (g)	SIM (g)
I2	I2-A	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	I2-B	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	I2-E	GTAU	GTAU	GTAU	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	GTAU	GTAU	NÃO	GTAU	GTAU
INFRA		GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU

Notas:

(a) para as zonas ZUS-1, ZUS-2, ZUC e ZVS, aplicam-se as regras estabelecidas na Lei nº 6.798, de 28/12/2010, e para a ZEPAM, aplica-se o disposto no artigo 146 até que seja elaborada a lei específica de criação da APA Capelinha - Água Azul;



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

LEI MUNICIPAL 6.798/2010

Tamanho mínimo de lote

Lei Municipal 7.888/2021, alterada pela Lei
Municipal 8.213/2023 no Art 6º, §3º, remete à
Lei Municipal 6.798/2010

Anexo IV

Zona de Uso Sustentável 2 - ZUS2

Usos Permitidos na ZUS-2	Lote mínimo (m²)	Fração (m²)	Frente mínima (m)	CV	TO	CA
Pesquisa e Educação Ambiental	4.000,00	-	-	0,40	0,15	0,30
Ecoturismo	4.000,00	-	-	0,40	0,15	0,30
Manejo sustentável	4.000,00	-	-	0,40	0,15	0,30
Chácaras de recreio	4.000,00	-	-	0,40	0,10	0,10
Uso institucional	4.000,00	-	-	0,40	0,15	0,30
Hospedagem e moradia	4.000,00	-	-	0,40	0,10	0,10
Indústria 1 (atividade compatível ID) *	50.000,00	-	-	0,40	0,15	0,15
C1/S1 em condomínio	2.500,00	500,00	25,00	0,20	0,50	1,00
R1 - uma unidade habitacional por lote	2.500,00	-	25,00	0,40	0,15	0,15
R3 - condomínios residenciais	-	500,00	12,50	0,40	0,15	0,15

*Código de atividade industrial conforme Lei Estadual nº 1817/1978

Anexo II

Zona de Uso Conservacionista - ZUC

Usos Permitidos na ZUC	Lote mínimo (m²)	CV	TO	CA
Pesquisa e Educação Ambiental	20.000,00	0,40	0,15	0,15
Ecoturismo	20.000,00	0,40	0,15	0,15
Manejo sustentável	20.000,00	0,40	0,15	0,15
Chácaras de recreio	20.000,00	0,40	0,15	0,15
Uso institucional	20.000,00	0,40	0,15	0,15
Hospedagem e moradia	20.000,00	0,40	0,15	0,15



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

SUGESTÃO PRELIMINAR:

Diretriz Urbanística

Considerar que se aplique para cada porção do terreno a regra correspondente da zona em que se encontra.



Fonte: Google Earth
Set/2025



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

SEI 1101.2025/0063098-5

Requerente: Miyamoto Empreendimentos Imobiliários e Participações LTDA.

Assunto: Diretriz Urbanística

Inscrição Cadastral: 113.53.92.0164

Atividade: Construção de Galpão

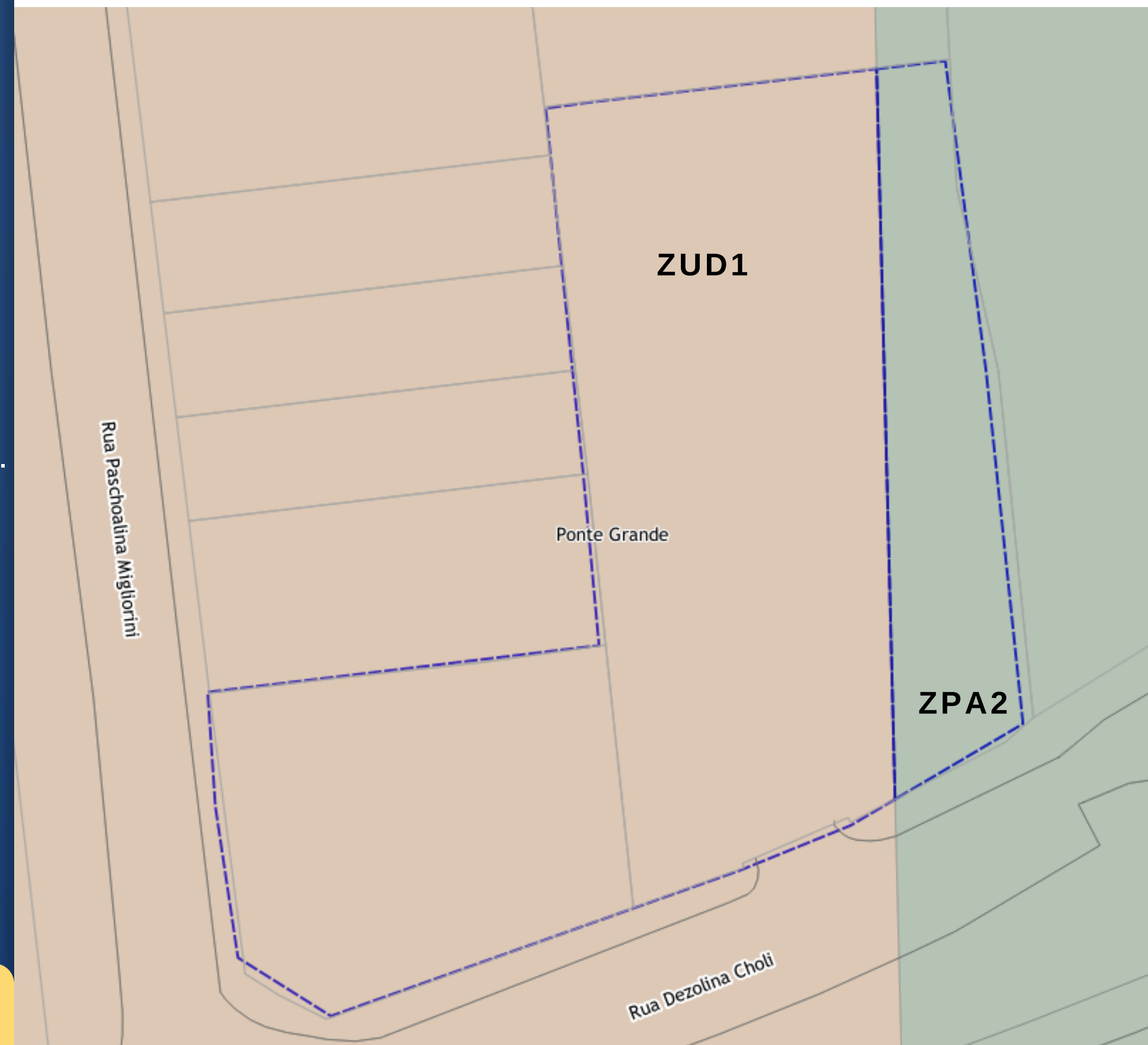
Classificada pela LM 7.888/21 como NR3-19

Área (SIRF): 2.305,92m²

Área do polígono apresentado: 2.333,78m²

Motivo de solicitação da análise e manifestação da CTLU:

O imóvel se encontra em mais de uma zona de uso (inciso VI, art. 21 da Lei Municipal 7888/21, alterada pela Lei Municipal 8.213/23)





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano
Divisão Técnica de Planejamento
Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

ZONEAMENTO

Certidão de Uso do Solo

SEI 1101.2025/0063098-5

Construção de galpão

Classificada pela LM 7.888/21 como NR3-19

Considerando a área do polígono, o terreno se encontra na seguinte situação:

Zona	Sigla	Área (m²)	Área (%)
Zona de Uso Diversificado 1	ZUD1	1.939,39	83,1
Zona de Proteção Ambiental 2	ZPA2	394,39	16,9

Área (SIRF): 2.305,92m²

Área do polígono apresentado: 2.333,78m²





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

TOPOGRAFIA

Diretriz Urbanística

SEI 1101.2025/0063098-5

Construção de Galpão

Classificada pela LM 7.888/21 como NR3-19





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Análise do Uso do Solo



Fonte: Guarugeo
Dez/2023



Fonte: Google Earth
Set/2025

Fonte: Guarugeo
Dez/2023



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

LEI MUNICIPAL 7.888/21

Zona de Preservação Ambiental
ZPA2

Art. 17. As Zonas de Preservação Ambiental - ZPA são áreas públicas ou privadas onde há interesse ambiental, paisagístico ou recreativo, necessárias à preservação do meio ambiente, subdividindo-se em:

I - ZPA-1: correspondente às áreas do Parque Estadual da Cantareira - PEC - Núcleo Cabuçu, Parque do Itaberaba, Estação Ecológica Municipal do Tanque Grande, Parque Natural Municipal da Cultura Negra - Sítio da Candinha e a Reserva Biológica Burle Marx;

II - ZPA-2: área localizada no limite sul do Município, incluindo o Parque Ecológico do Tietê.

§ 1º Nas áreas inseridas nos incisos I e II deste artigo, além das disposições desta Lei, aplicam-se as previstas nas legislações municipal e estadual pertinentes.

§ 2º A ZPA-2 poderá ter seu perímetro revisado pelo Município mediante a revisão do zoneamento da Área de Proteção Ambiental - APA da Várzea do Rio Tietê e das definições do Parque Linear das Várzeas do Rio Tietê pelos órgãos públicos estaduais competentes.



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano
Divisão Técnica de Planejamento
Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

Diretriz Urbanística
SEI 1101.2025/0063098-5
Construção de Galpão
Classificada pela LM 7.888/21 como NR3-19

ZUD1 - ZONA DE USO DIVERSIFICADO 1

QUADRO 5 - USOS PERMITIDOS POR ZONAS														
Subcategorias de Uso		ZONAS DE USO (a) (h)												
		ZUD-1 A	ZUD-5 A	ZUD-8	ZMT	ZCH	ZPP	ZR	ZA	ZI	ZAE-1 , ZAE-2 e ZAE-3	ZPE-1, ZPE-2 e ZPE-3	ZM	ZUSRA
		ZUD-4	ZUD-7											
	NR3-19	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO

ZPA2 - ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL 2

*

DEFINIÇÃO CONFORME LEI MUNICIPAL 7.888/21 alterada pela LEI MUNICIPAL 8.213/23	
Zona de Uso Diversificado 6 – ZUD 6 (art. 7º, inciso VI)	Zona de Preservação Ambiental – ZPA (art. 17)
presente em todas as Macrozonas, são porções do território onde há necessidade de melhoria da infraestrutura urbana e social e onde se permitirá uma média densidade construtiva;	As Zonas de Preservação Ambiental - ZPA são áreas públicas ou privadas onde há interesse ambiental, paisagístico ou recreativo, necessárias à preservação do meio ambiente. ZPA-2: área localizada no limite sul do Município, incluindo o Parque Ecológico do Tietê onde se aplicam as regras definidas pela legislação pertinente (Lei Estadual nº 5.598/1987 regulamentada pelo Decreto Estadual nº 42.837/1998).



ZUD6 - ZONA DE USO DIVERSIFICADO 6

Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

Diretriz Urbanística

SEI 1101.2025/0063098-5

Construção de Galpão

Classificada pela LM 7.888/21 como

NR3-19

*

Decreto Estadual 42.837/98

Art. 6º Condiciona-se ao licenciamento ambiental, nos termos do artigo 10 da Lei Federal nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, e do artigo 19 da Lei Estadual nº 9.509, de 20 de março de 1997, por parte dos órgãos licenciadores, a realização de obras, empreendimentos e atividades, bem como a ampliação, quando permitida, daqueles regularmente existentes.

Art. 19. A construção, instalação, ampliação e funcionamento de estabelecimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais, consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras, bem como os empreendimentos capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ambiental, dependerão de prévio licenciamento, no órgão estadual competente, integrante do SEAQUA, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis. *(Sistema Estadual de Administração da Qualidade Ambiental, Proteção, Controle e Desenvolvimento do Meio Ambiente e Uso Adequado dos Recursos Naturais - SEAQUA)

§ 1.º - Vetado.

§ 2.º - O EIA/RIMA será realizado por técnicos habilitados, e o coordenador dos trabalhos de cada equipe de especialistas é obrigado a registrar o termo de Responsabilidade Técnica (RT) no Conselho Regional de sua categoria profissional.

§ 3.º - Respeitada a matéria de sigilo industrial, assim expressamente caracterizada e justificada, a pedido do interessado, o RIMA, devidamente fundamentado, será acessível, assim bem como todos os trabalhos que foram contratados para estudos de viabilidade técnica e econômica, bem como os citados nas notas bibliográficas do EIA e do RIMA, na biblioteca da SMA e de todos os municípios localizados na área de influência do empreendimento, correndo todas as despesas por conta do proponente do projeto.

§ 4.º - Resguardado o sigilo industrial, os pedidos de licenciamento, em qualquer modalidade, sua renovação e a respectiva concessão da licença, serão objeto de publicação resumida, paga pelo interessado, no Diário Oficial do Estado e em um periódico de grande circulação, regional ou local, conforme modelo aprovado pelo CONSEMA.

§ 5.º - O CONSEMA convocará Audiência Pública para debater processo de licenciamento ambiental sempre que julgar necessário ou quando requerido por:

- a) órgãos da administração direta, indireta e fundacional da União, Estados e Municípios;
- b) organizações não governamentais, legalmente constituídas, para a defesa dos interesses difusos relacionados à proteção ao meio ambiente e dos recursos naturais;
- c) por 50 (cinquenta) ou mais cidadãos, devidamente identificados;
- d) partidos políticos, Deputados Estaduais, Deputados Federais e Senadores eleitos em São Paulo;
- e) organizações sindicais legalmente constituídas.

Art. 10. A construção, instalação, ampliação e funcionamento de estabelecimentos e atividades utilizadores de recursos ambientais, efetiva ou potencialmente poluidores ou capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ambiental dependerão de prévio licenciamento ambiental.

§ 1º Os pedidos de licenciamento, sua renovação e a respectiva concessão serão publicados no jornal oficial, bem como em periódico regional ou local de grande circulação, ou em meio eletrônico de comunicação mantido pelo órgão ambiental competente.

Parte da Zona de Preservação Ambiental – ZPA-2 está inserida na APA da Várzea do Rio Tietê, criada pela Lei Estadual 5.598/1987, regulamentada pelo Decreto Estadual 42.837/1998, estando em área denominada “Parque Ecológico do Tietê - PET”



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

SUGESTÃO PRELIMINAR:

Certidão de Uso do Solo

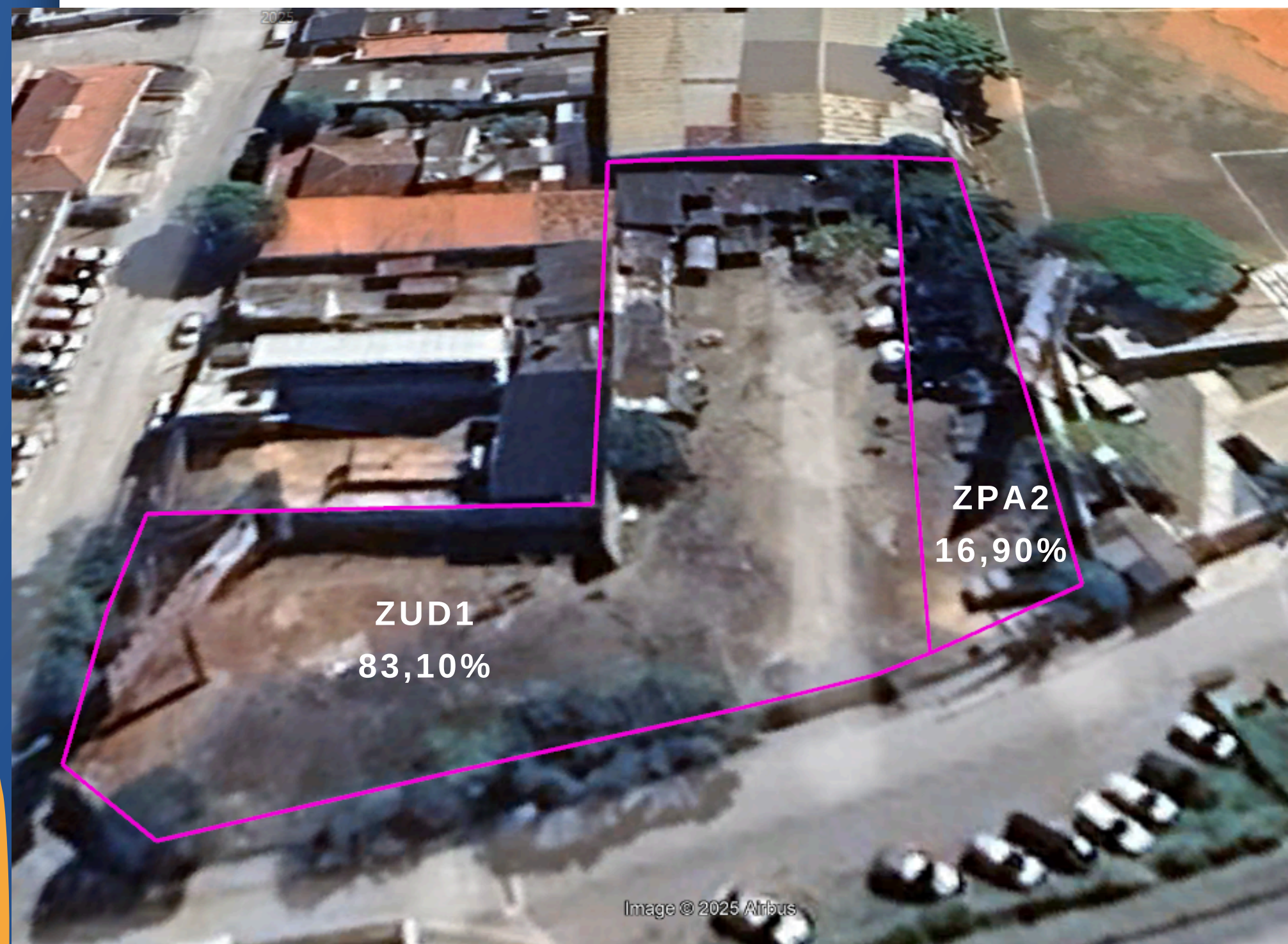
SEI 1101.2025/0063098-5

Construção de galpão

Classificada pela LM 7.888/21 como NR3-19

Aplicar a regra da zona correspondente à cada parte do imóvel, devendo constar na Diretriz Urbanística que parte do imóvel está inserido na Zona de Cinturão Meândrico - ZCM da APA da Várzea do Rio Tietê e que deverá obter o devido licenciamento junto ao órgão estadual competente

Resolução 06/2026



Fonte: Google Earth
Set/2025