

Pauta:

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

1.1. SEI 1101.2025/0019020-9 – Certidão de Uso do Solo

- **Indústria I1-C**
 - **24.10-ID*** Beneficiamento de fibras têxteis vegetais e artificiais e sintéticas e de materiais têxteis de origem animal, fabricação de estopa, de material para estofos e recuperação de resíduos têxteis,
 - **11.99-ID** Fabricação de outros artigos de metal não especificados ou não classificados,
 - **23.99-ID** Fabricação de outros artigos de material plástico, não especificados ou não classificados
 - **30.99-ID** Fabricação de outros artigos, não especificados ou não classificados

Motivo: O imóvel se encontra em mais de uma zona de uso.

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

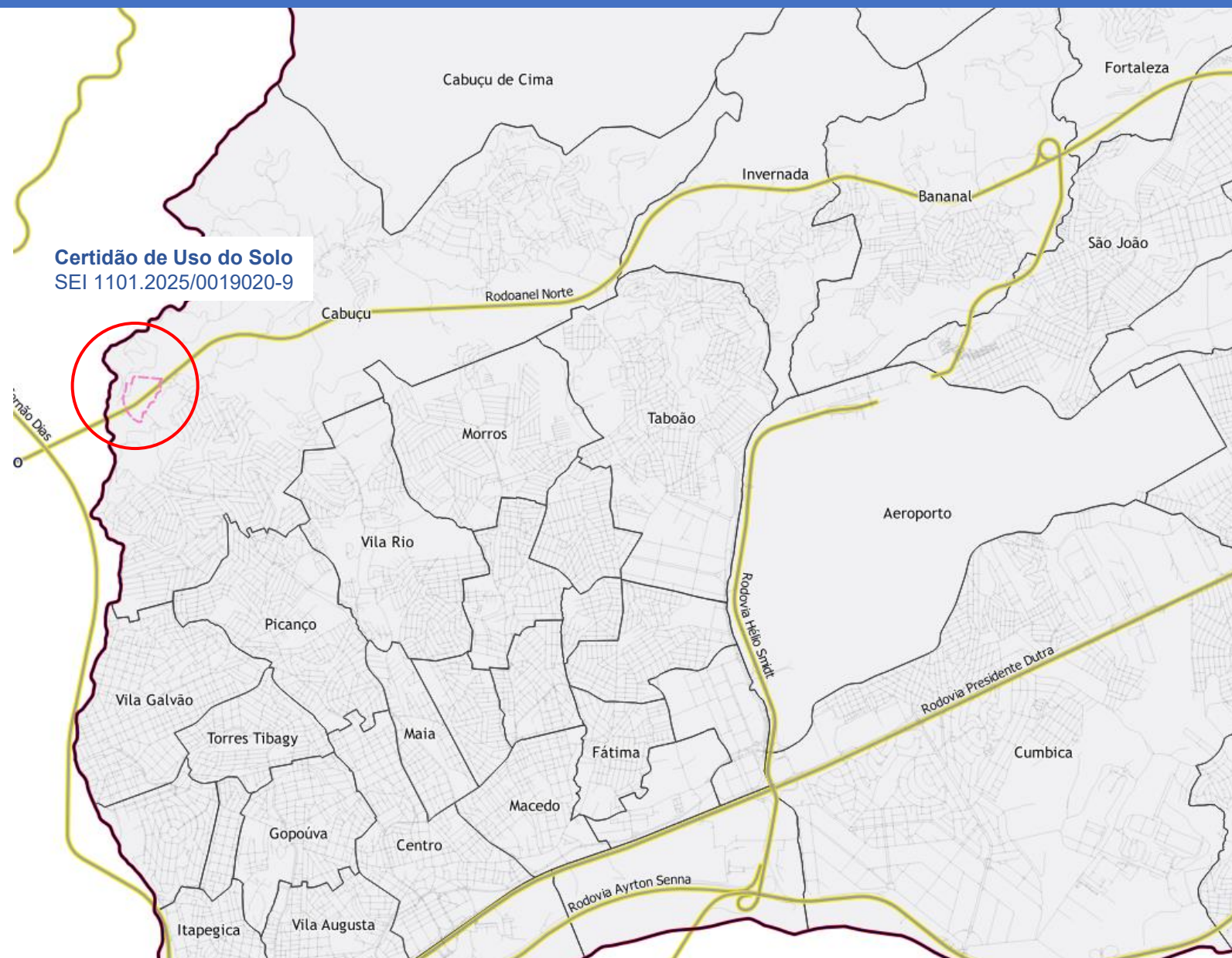


Guarulhos



Secretaria de
Desenvolvimento
Urbano

2ª Reunião Ordinária CTLU - 03/07/2025



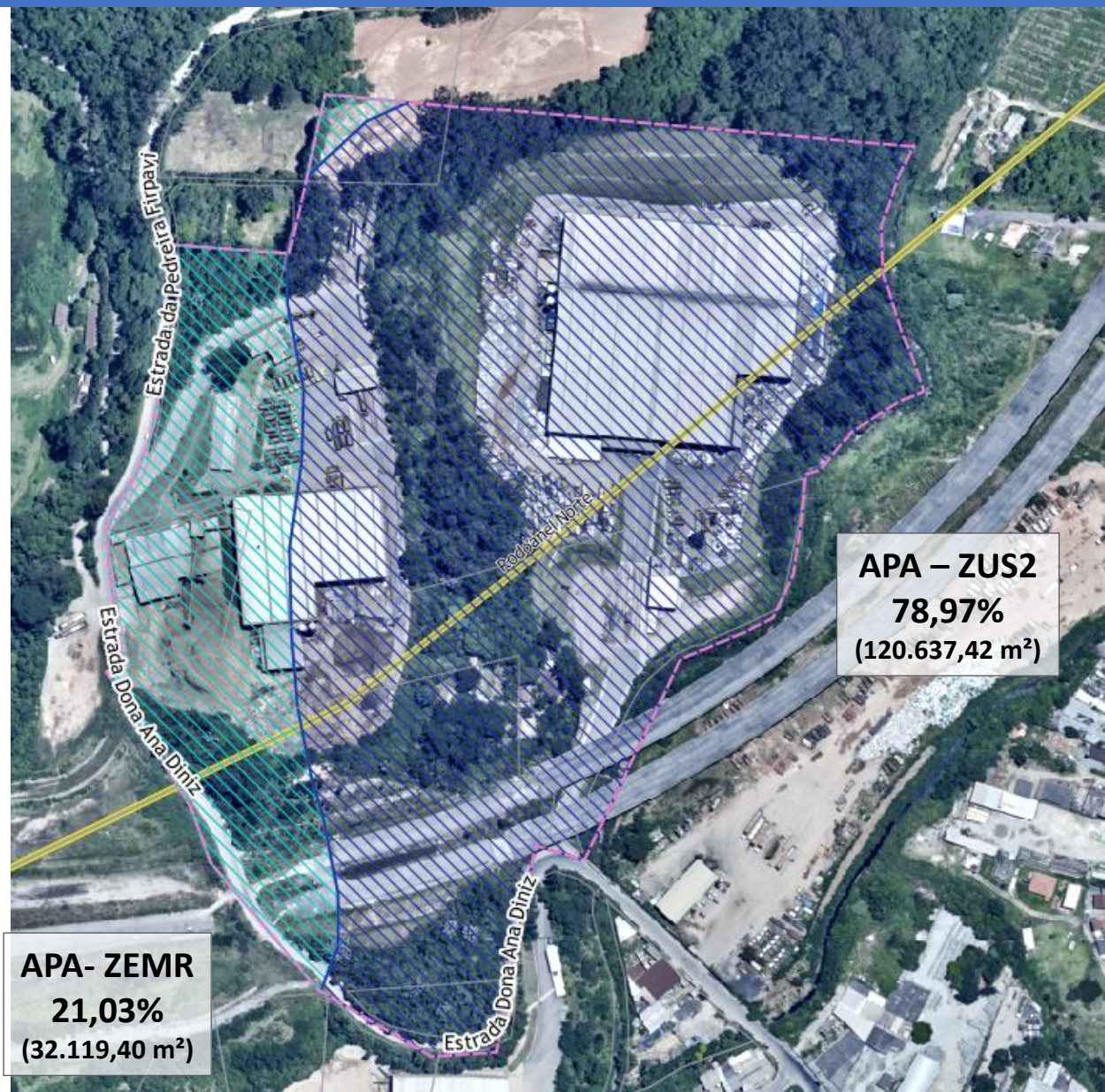


Guarulhos



Secretaria de
Desenvolvimento
Urbano

2ª Reunião Ordinária CTLU - 03/07/2025





Guarulhos



Secretaria de
Desenvolvimento
Urbano

2ª Reunião Ordinária CTLU - 03/07/2025

ZUS-2 – Zona de Uso Sustentável 2

QUADRO 5 - USOS PERMITIDOS POR ZONAS (LM 7888/21 e alterações)

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	NÃO	NÃO
	NR3-2	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-3	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-4	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM (e)	NÃO	NÃO
	NR3-5	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-6	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-7	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-8	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-9	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-10	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-11	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-12	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-13	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-14	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-15	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-16	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-17	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-18	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-19	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-20	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-21	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-22	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-23	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-24	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM (f)	SIM (f)
NR4	NR4-1	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
	NR4-2	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
I1	I1-A	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	SIM
	I1-B	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	SIM
	I1-C	SIM (g)	SIM (g)	SIM (g)	NÃO	SIM (g)	NÃO	NÃO	SIM (g)	SIM	SIM (g)	SIM (g)	SIM (g)
I2	I2-A	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	I2-B	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
	I2-E	GTAU	GTAU	GTAU	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	GTAU	GTAU	NÃO	GTAU
INFRA		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;

LM 6.798/2.010 Anexo IV - Zona de Uso Sustentável 2

Usos Permitidos na ZUS-2	Lote mínimo (m²)	Fração (m²)	Frete 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

CV - Coeficiente Verde

TO - Taxa de Ocupação

CA - Coeficiente de Aproveitamento

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

ZEMR – Zona de Extração de Minérios e Disposição de Resíduos Sólidos

LM 7.888/2.021 e alterações

Art. 6º Para os efeitos desta Lei ficam estabelecidas as seguintes zonas de uso:

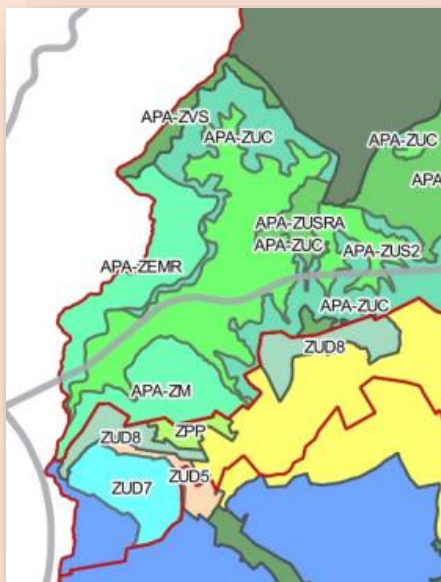
...

XVII - Zona de Extração de Minérios e Disposição de Resíduos Sólidos - ZEMR; e

XVIII - Zona de Uso Sustentável e Recuperação Ambiental - ZUSRA.

§ 1º A localização, limites e perímetros das respectivas zonas de uso são os constantes do Mapa 1 - Zoneamento desta Lei.

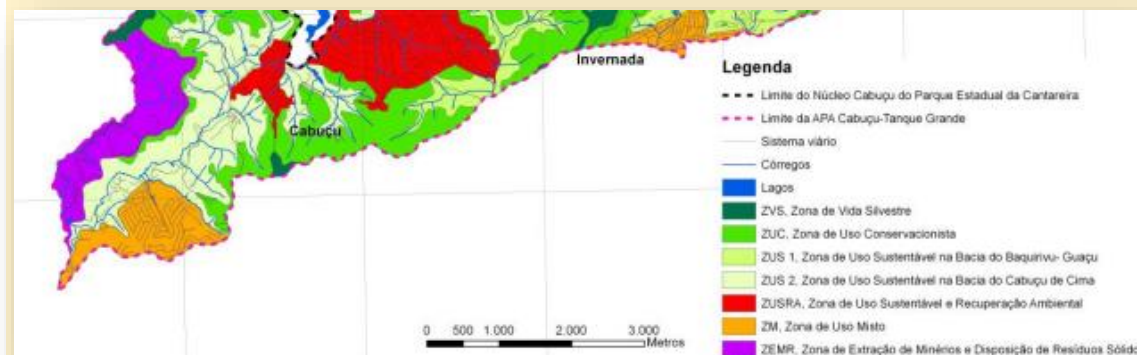
§ 2º Os usos permitidos, os parâmetros urbanísticos e condições de instalação a serem observados em cada uma das zonas de uso são os constantes nos Quadros 2, 4 e 5 desta Lei.



LM 6.798/2.010

Art. 15. A Zona de Extração de Minérios e Disposição de Resíduos Sólidos - ZEMR corresponde à área destinada à manutenção das atividades de extração mineral e de disposição de resíduos sólidos já existentes e licenciados na APA Cabuçu - Tanque Grande.

Parágrafo único. Deverão ser observadas obrigatoriamente as medidas mitigadoras, o monitoramento e a recuperação ambiental estabelecidas no licenciamento da atividade, em consonância com o Plano de Gestão da APA Cabuçu - Tanque Grande.



Informação extraída do processo SEI 1101.2025/0019020-9 – localização da construção que se pretende implantar



Imagem 01: delimitação em vermelho da área pretendida, com detalhamento do Zoneamento segundo a Lei 7.888/2021.

Fonte de Dados: Guarugeo, 2025



Sugestão preliminar:

SEI 1101.2025/0019020-9

Certidão de Uso do Solo

Considerando que as atividades classificadas como I1-C, conforme **Anexo IV da Lei Municipal nº 6.798/2010** podem ser permitidas na Zona de Uso Sustentável – ZUS-2, desde que atendidos os parâmetros constantes do anexo, e que para a Zona de Extração de Minérios e Disposição de Resíduos Sólidos – ZEMR, não consta Anexo de Usos Permitidos e Parâmetros, como existe para a ZUS-2;

Considerando que não compete à CTLU tratar de possíveis omissões da Lei Municipal nº 6.798/2010;

Considerando que, conforme planta apresentada pelo requerente, a construção que se pretende implantar está totalmente inserida em ZUS-2;

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