

1ª Reunião Ordinária CTLU – 06/06/2024

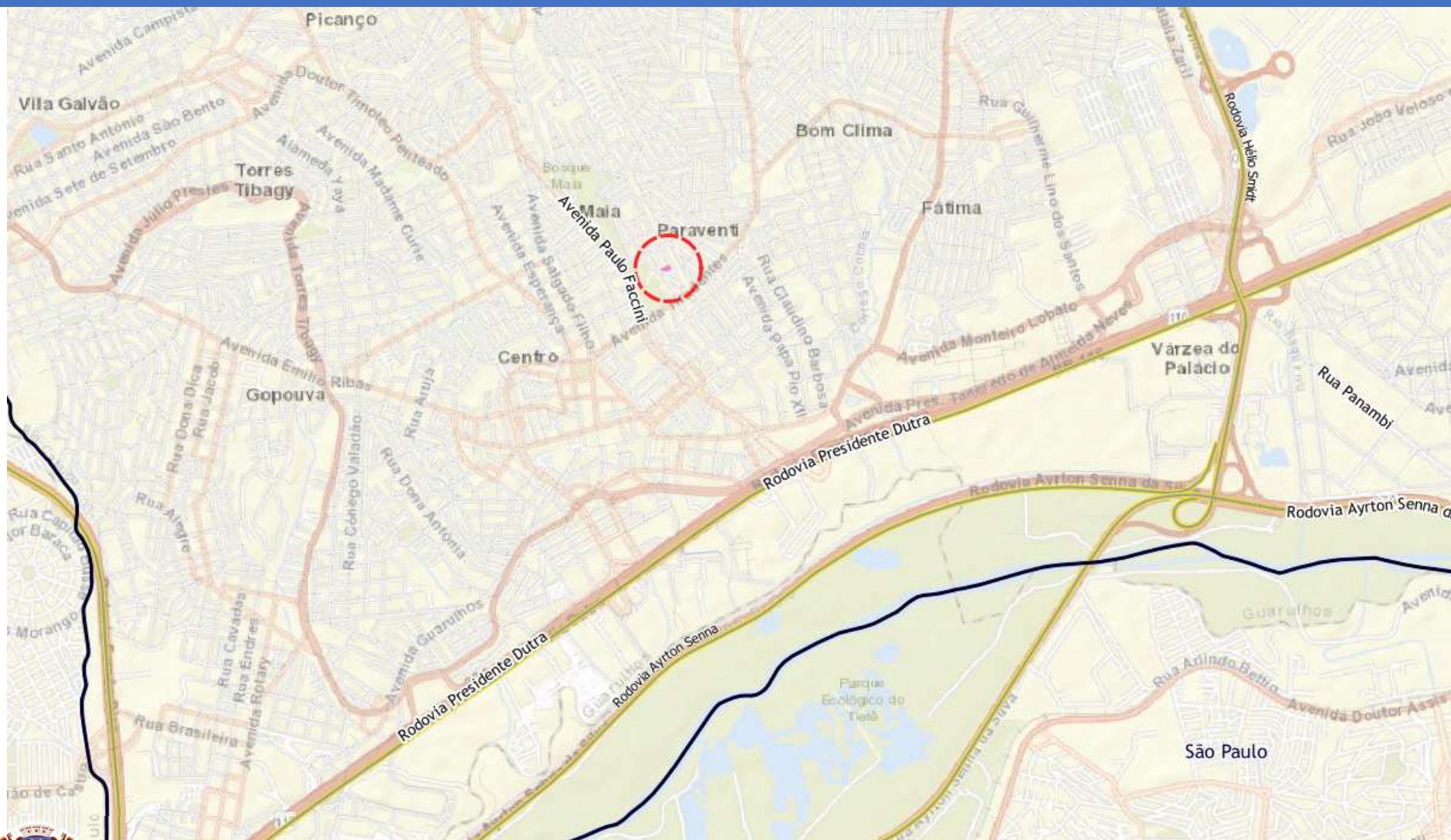
Pauta:

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

1.1. PA 60.028/2023 – Diretriz Urbanística – ampliação de instituição de ensino infantil, fundamental e médio – **NR2-9**

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

1ª Reunião Ordinária CTLU – 06/06/2024



1ª Reunião Ordinária CTLU – 06/06/2024

PA 60.028/2023

Requerente: Colégio Cidade Maia Eireli

Assunto: solicitação de Diretrizes Urbanísticas para ampliação de instituição de ensino infantil, fundamental e médio – NR2-9

Imóvel: IC 084.11.43.0001.00.000

Área do terreno total: 750,00 m² (cadastro)

Área construída: 2.184,67 m²

Área a demolir: 1.100,00 m²

Área a construir: 1.900,00 m²

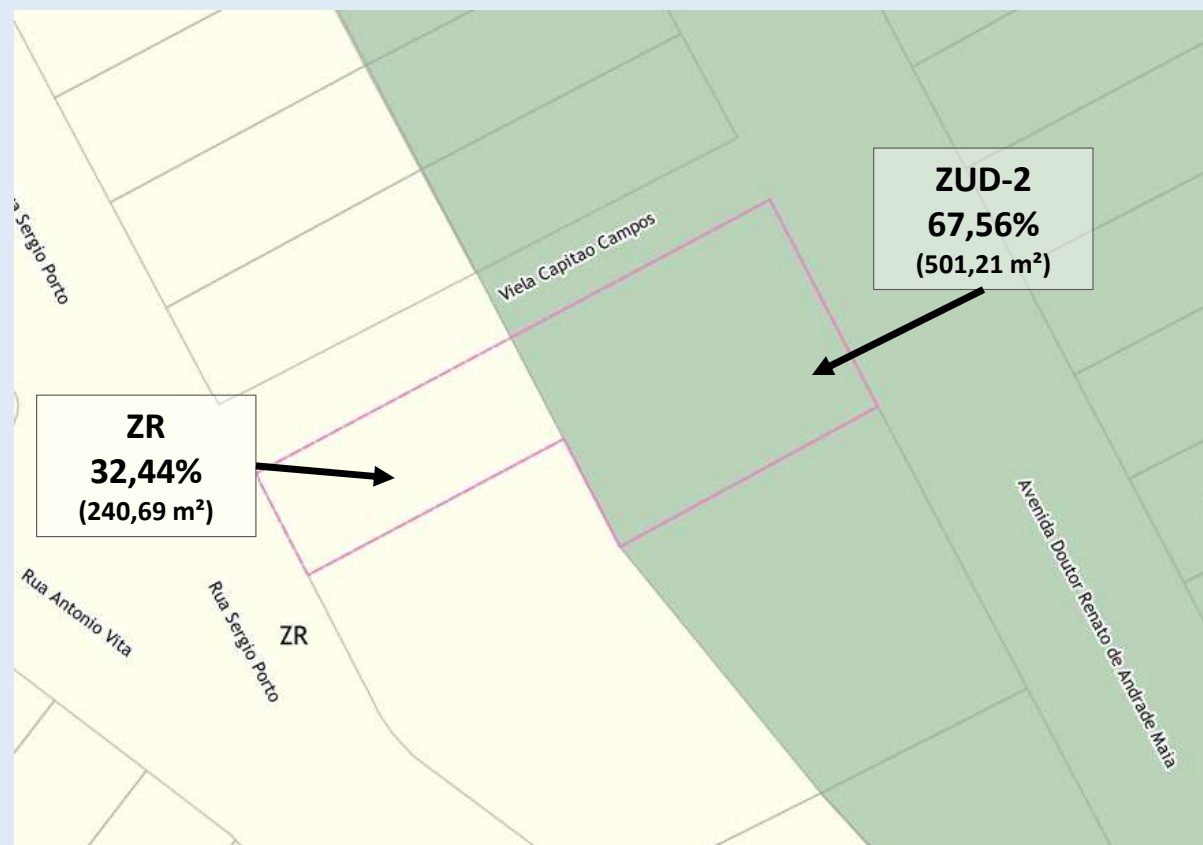
Motivo da solicitação de análise e manifestação da CTLU:

O imóvel se encontra em **mais de uma zona de uso** (art. 21, inciso VI – Lei Municipal 7.888/21 alterada pela Lei Municipal 8.213/23)

O terreno, com base no polígono apresentado com área de 741,90 m², se encontra na seguinte situação:

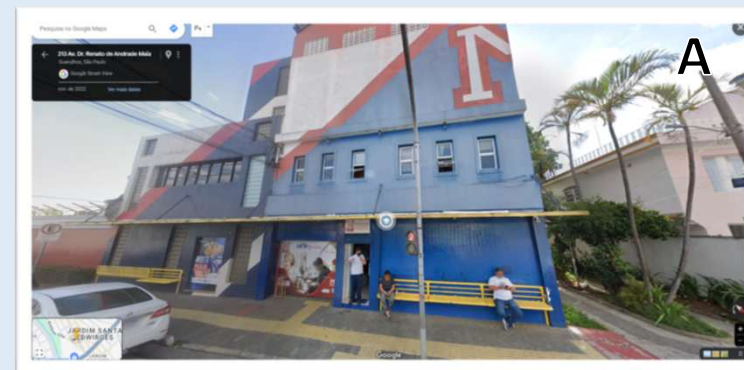
Parte em Zona de Uso Diversificado 2 – **ZUD-2** (cerca de **67,56%**) e parte em Zona Residencial – **ZR** (cerca de **32,44%**)

À CTLU compete definir qual a zona deve ser considerada para o empreendimento como um todo ou se deverá ser aplicada as regras das zonas correspondentes a cada parte do terreno.

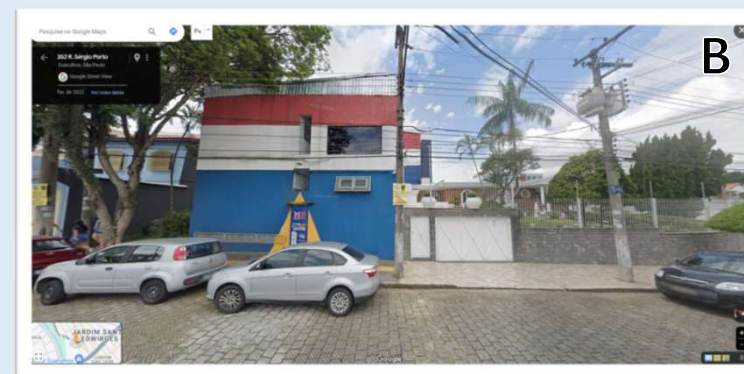


* Áreas calculadas de acordo com a área do polígono apresentado

1ª Reunião Ordinária CTLU – 06/06/2024



Fonte: Street View
nov/2022



Fonte: Street View
fev/2022

1ª Reunião Ordinária CTLU – 06/06/2024

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											
NR2-9	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM

Fonte:

Lei Municipal 7.888/21 alterada pela Lei Municipal 8.213/23

Atividade pretendida: NR2-9

Descrição da atividade conforme Anexo I do Decreto Municipal 40.844/23:

“NR2-9: estabelecimentos de ensino fundamental e médio da educação formal, instituições de ensino superior, ensino complementar, cursos profissionalizantes ou outros relacionados à educação; centros de pesquisa científica e tecnológica, centros de inovação entre outros similares com área superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) até 3.000m² (três mil metros quadrados) de área construída;”

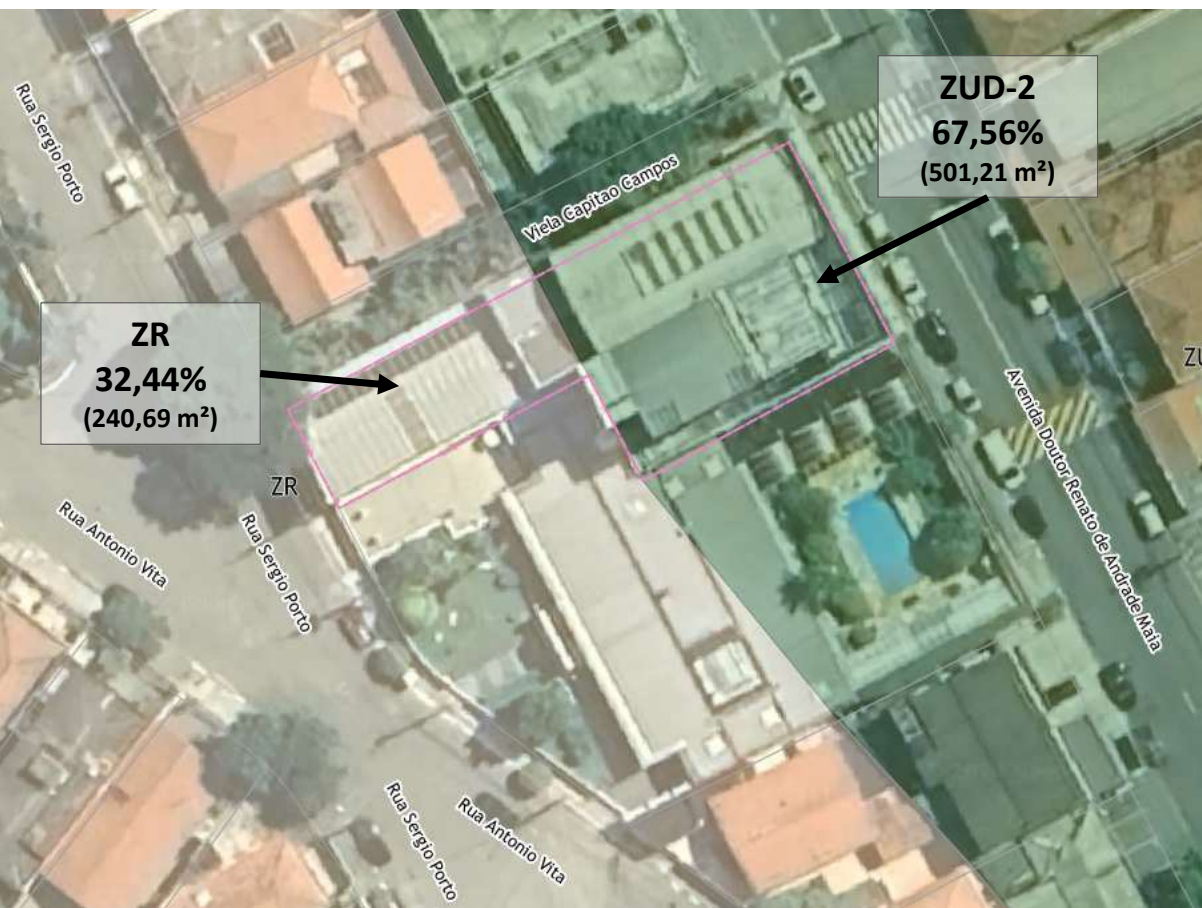
1ª Reunião Ordinária CTLU – 06/06/2024

QUADRO 4B - ÍNDICES E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

Zona	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima - TOMax	Altura Total da Edificação- H (metros) (b)	Recuos (metros)				
	CAmin	CAbas	CAmax (a)			Frente (c)	Fundos		Laterais	
							Altura da edificação menor ou igual a 14 metros (d)	Altura da edificação superior a 14 metros (d)	Altura da edificação menor ou igual a 14 metros (d)	Altura da edificação superior a 14 metros (d)
ZUD-1	0,3	3 (e)	5	0,8	NA	5	1,5 (f)	h/10 (g)	1,5 (f) (i)	h/10 (g)
ZUD-2	0,3	2,5	4	0,8	NA	5	1,5 (f)	h/10 (g)	1,5 (f) (i)	h/10 (g)
ZUD-3	0,3	2 (e)	4	0,8	NA	5	1,5 (f)	h/10 (g)	1,5 (f) (i)	h/10 (g)
ZUD-4	0,2	2 (e)	3,5	0,8	NA	5	1,5 (f)	h/10 (g)	1,5 (f) (i)	h/10 (g)
ZUD-5	0,1	2	2,5	0,8	NA	5	1,5 (f)	h/10 (g)	1,5 (f) (i)	h/10 (g)
ZUD-6	0,2	1,5 (e)	2,5	0,8	NA	5	1,5 (f)	h/10 (g)	1,5 (f) (i)	h/10 (g)
ZUD-7	0,1	1,5	2	0,8	NA	5	1,5 (f)	h/10 (g)	1,5 (f) (i)	h/10 (g)
ZUD-8	0,1	1,5	1,8	0,8	19	5	1,5 (f)	3	1,5 (f) (i)	3
ZMT	0,2	1,5	2,5	0,8	25	5	1,5 (f)	3	1,5 (f) (i)	3
ZCH	0,3	2 (e)	4	1,0	NA	NA	NA	h/10 (h)	NA	h/10 (h)
ZPP	NA	1	1,5	0,8	12	5	1,5	h/10 (g) (j)	1,5 (f) (i)	h/10 (g) (j)
ZR	0,2	1,5	2,5	0,8	25	5	1,5 (f)	3	1,5 (f) (i)	3

- (a) ver § 8º do artigo 31 desta Lei;
- (b) deverá verificar restrições de gabarito de altura conforme Portaria DECEA nº 15/ICA, de 14 de julho de 2015 ou outra que a vier substituí-la;
- (c) o recuo frontal deverá ainda obedecer ao previsto nos artigos 112 a 114 desta Lei;
- (d) considera-se Altura da Edificação - "h", aquela calculada a partir do nível do pavimento térreo até o ponto mais alto da edificação, excluindo-se caixa d'água e casa de máquinas de elevadores e equipamentos, conforme dispõe o parágrafo único do artigo 110 desta Lei;
- (e) os usos como Centros Culturais, Museus, Teatros, Bibliotecas e Centros de Convenções poderão ter um acréscimo de 50% ao coeficiente de aproveitamento básico na ZCH, ZUD-1, ZUD-3, ZUD-4 e ZUD-6 conforme artigo 124 desta Lei;
- (f) aplicam-se as regras previstas no artigo 116 desta Lei;
- (g) o recuo não poderá ser inferior a 3 metros;
- (h) o recuo não poderá ser inferior a 1,5 metros;
- (i) apenas de um dos lados, não sendo exigido para os usos NR1 em lotes menores ou iguais a 125 m²;
- (j) altura máxima de 14 metros;

1ª Reunião Ordinária CTLU – 06/06/2024



Sugestão preliminar:

Considerar que se aplique **ZUD-2** para todo o imóvel para fins de aplicação dos parâmetros e índices de uso e ocupação do solo.