

Pauta:

1 – Apresentação, discussão e deliberação do caso encaminhados à CTLU:

1.1 PA 8.844/2024 – Certidão de Uso do Solo - NR3-19

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

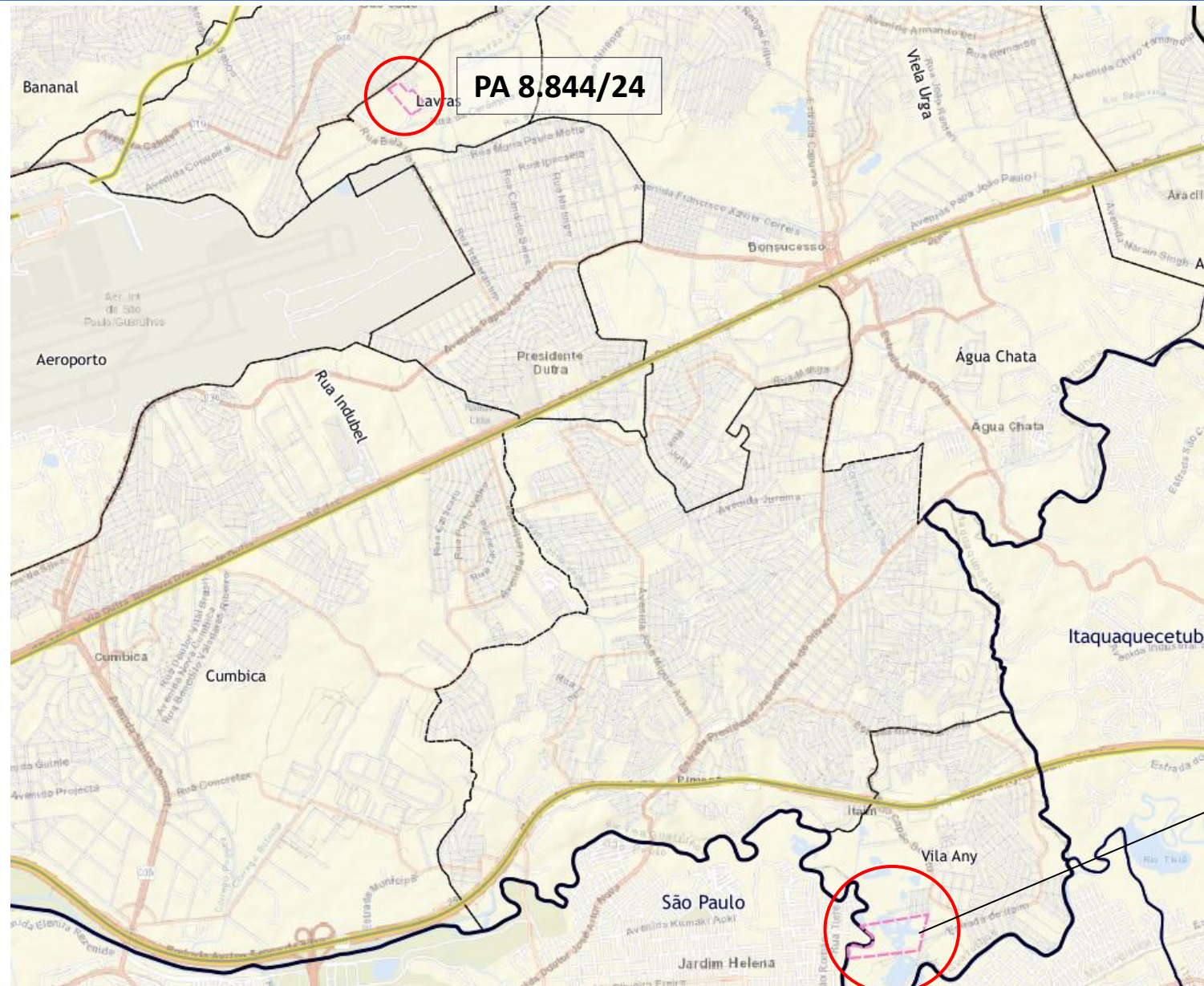
1.2 SEI 1101.2024/0026225-9 – Certidão de Uso do Solo – NR3-1

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

1.3 SEI 1101.2024/0025978-9 – Certidão de Uso do Solo - NR2-22, NR3-2, NR3-17 e NR4-1

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

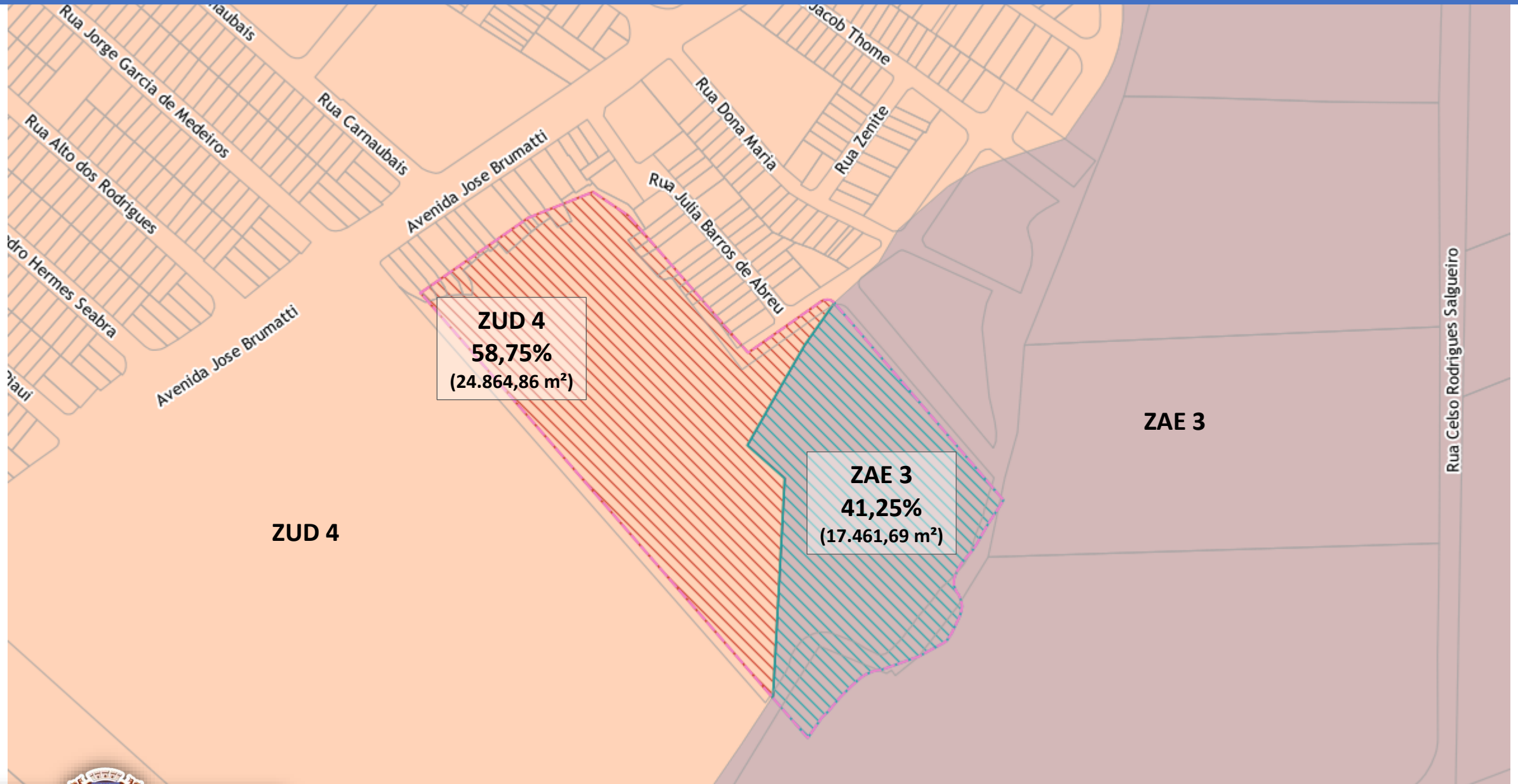
4ª Reunião Ordinária CTLU – 05/09/2024



SEI 1101.2024/0026225-9

SEI 1101.2024/0025978-9

4ª Reunião Ordinária CTLU – 05/09/2024



4ª Reunião Ordinária CTLU – 05/09/2024

PA 8.844/2024

Requerente: LUCILENE GONÇALVES DA SILVA

Assunto: Certidão de Uso do Solo

Imóvel: IC 063.80.92.0001.00.000

Atividade: Galpão logístico – NR3-19

Área do terreno total: 42.013,00 m² (SIRF)

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)

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

Zona	Sigla	Área/m²	%
Zona de Uso Diversificado 4	ZUD 4	24.864,86	58,75
Zona de Atividades Econômicas 3	ZAE 3	17.461,69	41,25

À CTLU compete definir qual zona deve ser considerada para o empreendimento, ou se será aplicada a regra da respectiva zona em que cada porção do terreno em que se encontra.



4ª Reunião Ordinária CTLU – 05/09/2024

ANEXO I – CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES NÃO RESIDENCIAIS

DECRETO 40.844/23

NR3- 19	galpão isolado ou em condomínio de galpões sem uso definido com mais de 2.500m ² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída;
---------	--

QUADRO 5 – USOS PERMITIDOS POR ZONAS

LEI MUNICIPAL 7.888/21 alterada pela LEI MUNICIPAL 8.213/23

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
	NR3-19	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO

DEFINIÇÃO CONFORME LEI MUNICIPAL 7.888/21 alterada pela LEI MUNICIPAL 8.213/23

<u>Zona de Uso Diversificado 4 – ZUD 4</u>	<u>Zona de Atividades Econômicas - ZAE</u>
São áreas mais afastadas do centro histórico da cidade, inseridas nas Macrozonas de Dinamização, de Amortecimento e Urbanização Controlada e de Reestruturação Urbana e Ambiental, onde se pretende estimular a instalação de usos diversificados compatíveis com o uso residencial, permitindo-se média alta densidade construtiva mediante contrapartida financeira do Solo Criado que deverá ser utilizado para melhorar a infraestrutura urbana e social daquelas regiões;	São porções do território com predominância de uso industrial e/ou de serviços, destinadas à manutenção, incentivo e modernização desses usos, às atividades produtivas de alta intensidade em conhecimento e tecnologia e aos centros de pesquisa aplicada e desenvolvimento tecnológico, entre outras atividades econômicas, distinguindo-se entre si pelos índices e parâmetros de uso e ocupação do solo, sendo zonas onde não deverão ser permitidos novos usos residenciais.

4ª Reunião Ordinária CTLU – 05/09/2024

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	CMax (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) (i)	1,5 (f) (i)	h/10 (g) (i)
ZR	0,2	1,5	2,5	0,8	25	5	1,5 (f)	3	1,5 (f) (i)	3
ZA	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU
ZI	0,1	1,5 (k)	2,5	0,8	NA	5	3	h/10 (g)	1,5	h/10 (g)
ZAE-1	0,3	2	2,5	0,8	NA	5	3	h/10 (g)	3	h/10 (g)
ZAE-2	0,3	1,5	2	0,8	NA	5	3	h/10 (g)	3	h/10 (g)
ZAE-3	0,3	2 (l)	3	0,8	NA	5	3	h/10 (g)	3	h/10 (g)
ZPE-1	NA	1,5 (l)	4	0,8	NA	5	1,5 (f)	h/10 (g)	1,5 (f) (i)	h/10 (g)
ZPE-2	NA	1,5	2,5	0,8	NA	5	1,5 (f)	h/10 (g)	1,5 (f) (i)	h/10 (g)
ZPE-3	0,3	1,5	4	0,8	NA	5	3	h/10 (g)	3	h/10 (g)
ZPA-1	NA	GTAU	NA	GTAU	NA	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU
ZPA-2	NA	GTAU	NA	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU
ZEPAM	NA	(m)	NA	(m)	12	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)
ZM	NA	1,5	NA	0,8	19	5	1,5	3	1,5 (f) (i)	3
ZUSRA	NA	1,5 (n)	NA	0,8 (n)	19 (n)	5 (n)	1,5 (f) (n)	3 (n)	1,5 (f) (n)	3 (n)
ZUS-1	NA	(o)	NA	(o)	12	5	5	GTAU	3	GTAU
ZUS-2	NA	(o)	NA	(o)	12	5	5	GTAU	3	GTAU
ZUC	NA	(o)	NA	(o)	NA	5	5	GTAU	3	GTAU
ZVS	NA	NA	NA	NA	NA	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU
ZEMR	NA	GTAU	GTAU	GTAU	NA	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU

Notas:

- (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;
- (k) ver artigo 125 desta Lei;
- (l) os usos Centros de Inovação, Centros de Pesquisas Tecnológicas e Científicas, Centros de Convenções, Parques Temáticos, bem como prestação de serviços ligados às atividades aeroportuárias, poderão ter um acréscimo de 50% no CA básico conforme artigo 123 desta Lei;
- (m) ver o disposto no artigo 146 desta Lei;
- (n) os parâmetros poderão ser alterados quando da elaboração do Plano de Regularização Fundiária Sustentável, em acordo com o previsto no artigo 13 da Lei nº 6.798, de 28/12/2010;
- (o) aplicam-se os parâmetros da Lei nº 6.798, de 28/12/2010.

4ª Reunião Ordinária CTLU – 05/09/2024



Fonte:
Google Earth
Março/2024

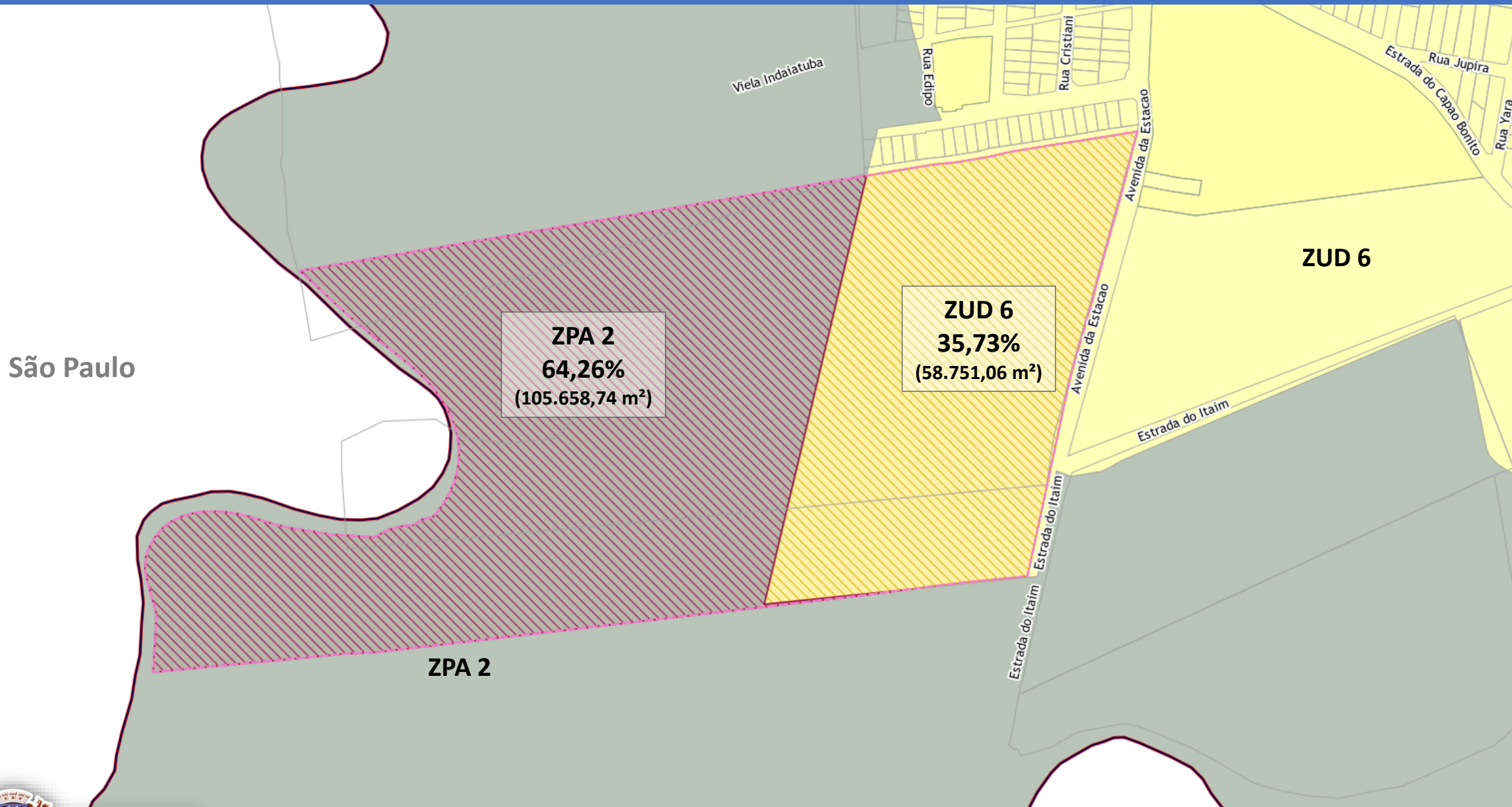
Sugestão preliminar:

PA 8.844/2024

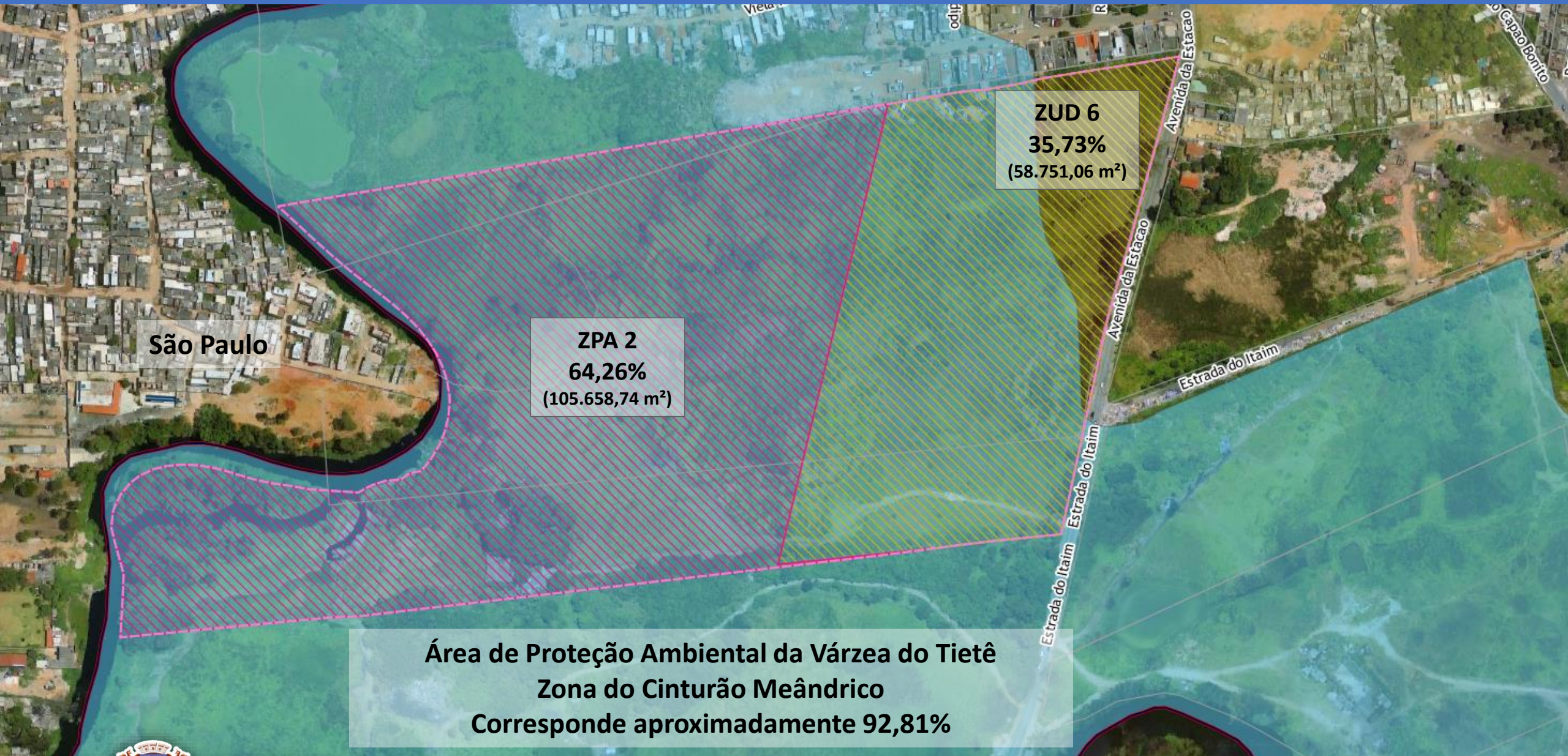
- Certidão de Uso do solo-

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

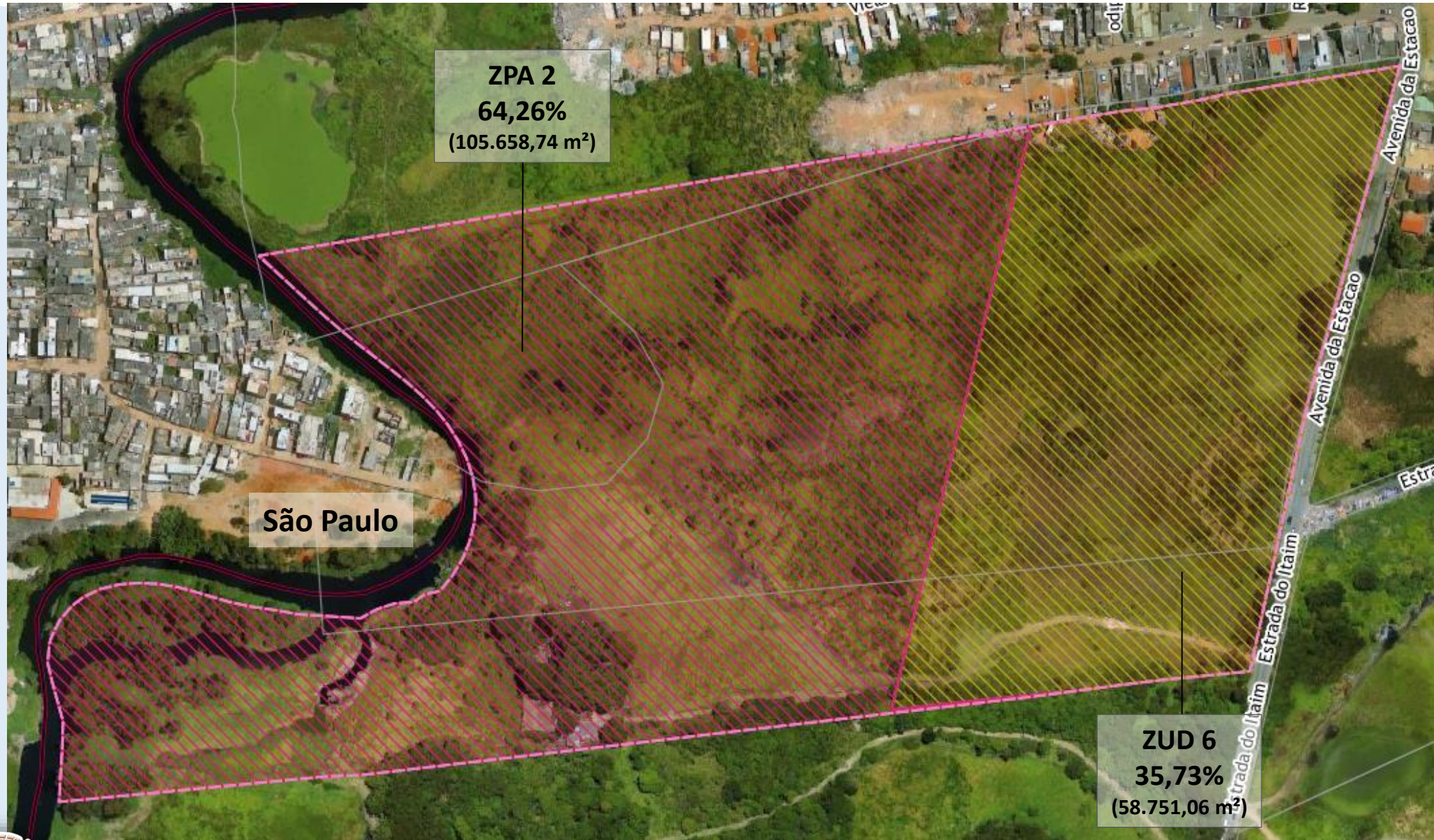
4ª Reunião Ordinária CTLU – 05/09/2024



4ª Reunião Ordinária CTLU – 05/09/2024



4ª Reunião Ordinária CTLU – 05/09/2024



4ª Reunião Ordinária CTLU – 05/09/2024

SEI 1101.2024/0026225-9 e SEI 1101.2024/0025978-9

Requerente: HUMBERTO AMARAL MONTEIRO

Assunto: Certidão de Uso do Solo

Imóvel: IC 122.83.71.0001.00.000

Atividade: Comércio Atacadista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios– NR3-1

Área do terreno total: 173.600,00 m² (SIRF)

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)

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

Zona	Sigla	Área/m²	%
Zona de Preservação Ambiental 2	ZPA 2	105.658,74	64,26
Zona de Uso Diversificado 6	ZUD 6	58.751,06	35,73

À CTLU compete definir qual zona deve ser considerada para o empreendimento, ou se será aplicada a regra da respectiva zona em que cada porção do terreno em que se encontra.

Os dois documentos diferem apenas na atividade:

SEI 1101.2024/0026225-9

Comércio Atacadista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios– NR3-1

SEI 1101.2024/0025978-9

- Comércio atacadista de equipamentos elétricos de uso pessoal e doméstico
 - Comércio atacadista de artigos de tapeçaria; persianas e cortinas
 - Comércio atacadista de bombas e compressores; partes e peças
 - Comércio atacadista de madeira e produtos derivados
 - Comércio atacadista de ferragens e ferramentas
 - Comércio atacadista de material elétrico
 - Comércio atacadista de cimento
 - Comércio atacadista de tintas, vernizes e similares
 - Comércio atacadista de mármore e granitos
 - Comércio atacadista de vidros, espelhos, vitrais e molduras
 - Comércio atacadista especializado de materiais de construção não especificados anteriormente
 - Comércio atacadista de materiais de construção em geral
 - Comércio varejista de lubrificantes
 - Comércio varejista de tintas e materiais para pintura
- Comércio varejista de material elétrico
 - Comércio varejista de ferragens e ferramentas
 - Comércio varejista de madeira e artefatos
 - Comércio varejista de materiais hidráulicos
 - Comércio varejista de cal, areia, pedra britada, tijolos e telhas
 - Comércio varejista de materiais de construção não especificados anteriormente
 - Comércio varejista de pedras para revestimento
 - Comércio varejista de produtos saneantes domissanitários
 - Estacionamento de veículos
 - Compra e venda de imóveis próprios
 - Aluguel de imóveis próprios
 - Atividades de intermediação e agenciamento de serviços e negócios em geral, exceto imobiliários
- NR2-22, NR3-2, NR3-17 e NR4-1

4ª Reunião Ordinária CTLU – 05/09/2024

Processo Administrativo nº 27.967/2021

Requerente: HSH Incorporações e Construção Ltda

Local do empreendimento: Rua da Estação, 118 – Vila Laurita – Vila Any

Inscrição Cadastral: 122.83.71.0001.00.000

Assunto do processo: Diretrizes Urbanísticas para construção de 3 galpões de logística

Motivo da consulta à CTLU: Imóvel localizado em duas ou mais zonas de uso. Parte localizado em Zona de Proteção Ambiental 2 – ZPA-2 (cerca de 63%), e parte em ZUD-6 (cerca de 37%)

A Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, em sua **1ª Reunião Ordinária**, realizada em **02 de setembro de 2021**, no exercício de suas atribuições previstas no artigo 21 e 154 da Lei 7.888/21, após análise do empreendimento e do projeto de implantação apresentado e o contido no processo administrativo nº 27.967/2021, considerando que a área a ser utilizada para a edificação dos galpões está totalmente inserida apenas na Zona de Uso Diversificado 6 – ZUD-6, **por unanimidade, DECLARA** que para a análise quanto a permissão de uso, aplica-se a regra definida para a referida zona, assim como para a aplicação dos respectivos parâmetros e índices de uso e ocupação do solo devendo, para tal, ser considerada apenas a área do imóvel inserida em ZUD-6. SUGERE constar das diretrizes urbanísticas que deverá ser executado barreira física no limite com a Zona de Preservação Ambiental 2 – ZPA-2 de modo a manter a preservação da área inserida em ZPA-2, evitando uma inadequada utilização dela pelo empreendedor.

4ª Reunião Ordinária CTLU – 05/09/2024

ANEXO I – CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES NÃO RESIDENCIAIS

DECRETO 40.844/23

NR2- 22	prestação de serviços de médio porte, de serviços profissionais como escritórios de advocacia, arquitetura, engenharia, atividades aeroportuárias e de apoio às atividades aeroportuárias, contabilidade, clínicas de estética, dentária, banho e tosa de animais de estimação, hospedagem de animais de estimação, entre outros; serviços pessoais de âmbito local tais como cabeleireiro, estúdios de tatuagem e piercing, lavanderias e tinturarias não industriais, de serviços técnicos de confecção, manutenção ou reparo tais como alfaiate, costureiro, sapateiro, chaveiro, assistência técnica, agências bancárias, serviços de transporte escolar, serviço de transporte secundário ou auxiliar, entre outros similares, com área construída acima de 750m² (setecentos e cinquenta metros quadrados);
NR3- 1	comércio atacadista e varejista de abastecimento, inclusive hipermercados, mercados, varejão, sacolão, magazines e similares, de grande porte, com dimensão superior a 3.000m² (três mil metros quadrados) de área construída;
NR3- 2	comércio varejista diversificado de venda direta ao consumidor tais como loja de ferramentas, de materiais de construção e similares, farmácias, papelaria, concessionária de veículos, agência de veículos e similares, com dimensão superior a 3.000m² (quinhentos metros quadrados) de área construída;
NR3- 17	edifício-garagem ou pátio para estacionamento de veículos, com mais de 5.000m² (cinco mil metros quadrados) de área construída ou de terreno;
NR4- 1	comércio atacadista ou varejista e distribuidor de produtos inflamáveis e lubrificantes em geral, de produtos explosivos em geral, com área construída acima de 500m² (quinhentos metros quadrados), inclusive comércio de gás liquefeito de petróleo (GLP) acima de 12.480kg (doze mil, quatrocentos e oitenta quilos) ou 960 (novecentos e sessenta) botijões de 13kg (treze quilos) - (Classes V a VII);

QUADRO 5 – USOS PERMITIDOS POR ZONAS

LEI MUNICIPAL 7.888/21 alterada pela LEI MUNICIPAL 8.213/23

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	ZPE-1, ZPE-2 e	ZM	ZUSRA
		ZUD-4	ZUD-7								ZAE-3	ZPE-3		
NRA	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
	NR3-17	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR4-1	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	NR2-22	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO

4ª Reunião Ordinária CTLU – 05/09/2024

LEI MUNICIPAL 7.888/21 alterada pela LEI MUNICIPAL 8.213/23

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.

4ª Reunião Ordinária CTLU – 05/09/2024

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. 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.

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 não governamentais legalmente constituídas



Sugestão preliminar:

**SEI 1101.2024/0026225-9 e SEI
1101.2024/0025978-9**

- Certidão de Uso do Solo -

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

Deverá, conforme disposto no artigo 6º do Decreto Estadual 42.837/98, que regulamentou a Lei Estadual 5.598/87 e criou a APA Várzea do Rio Tietê, obter o devido licenciamento junto ao órgão estadual competente.

Fazer constar no texto da Certidão de Uso do Solo que parte do imóvel está inserido em Zona de Cinturão Meândrico conforme Decreto Estadual nº 42.837/98.