



Pauta:

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

1.1. SEI 1101.2025/0032723-9 – Certidão de Uso do Solo

- Indústria I1-C, NR2-22, NR3-22 e NR3-14:

46.71-1-00 - Comércio atacadista de madeira e produtos derivados

38.32-7-00 - Recuperação de materiais plásticos

38.39-4-99 - Recuperação de materiais não especificados anteriormente

46.87-7-01 - Comércio atacadista de resíduos de papel e papelão

46.87-7-02 - Comércio atacadista de resíduos e sucatas não-metálicos, exceto de papel e papelão

46.87-7-03 - Comércio atacadista de resíduos e sucatas metálicos

49.30-2-02 - Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, intermunicipal, interestadual e internacional

52.11-7-99 - Depósitos de mercadorias para terceiros, exceto armazéns gerais e guardamóveis

77.39-0-99 - Aluguel de outras máquinas e equipamentos comerciais e industriais não especificados anteriormente, sem operador

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

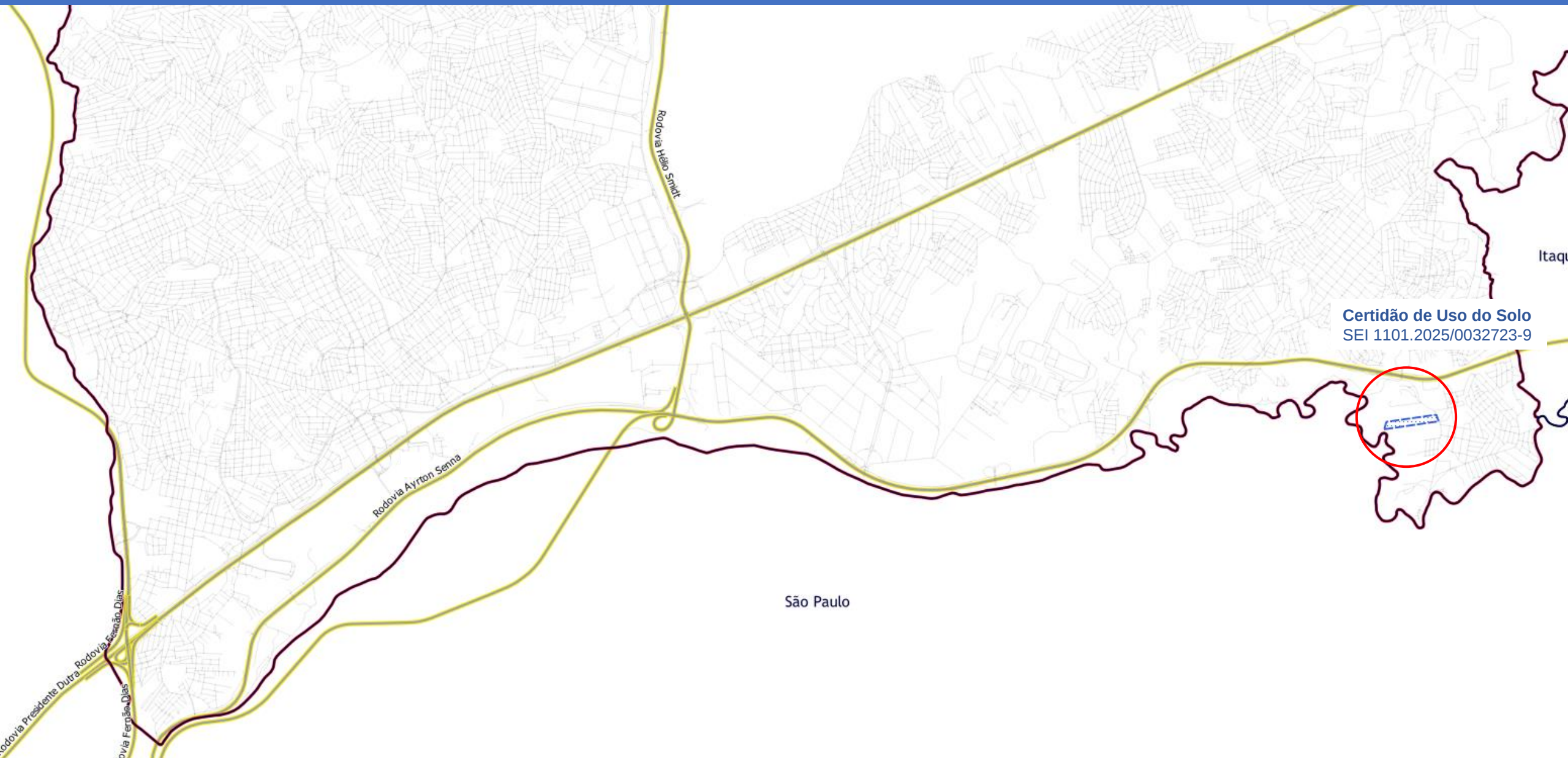


Guarulhos



Secretaria de
Desenvolvimento
Urbano

3ª Reunião Ordinária CTLU - 07/08/2025





Guarulhos



Secretaria de
Desenvolvimento
Urbano

3ª Reunião Ordinária CTLU - 07/08/2025

SEI 1101.2025/0032723-9

Requerente: DANIEL BEMFICA

Assunto: Certidão de Uso do Solo

Imóvel: IC 122.84.66.0763.01.000

Atividade: Comércio Atacadista de madeira e produtos derivados, de resíduos e sucatas não-metálicos; depósito de mercadorias para terceiros; recuperação de materiais plásticos, entre outros, classificados como I1-C, NR2-22, NR3-22 e NR3-14

Área do terreno total: 75.600,00 m² (SIRF)

Área do terreno total conforme polígono fornecido pelo requerente:
57.003,78 m²

Motivo de análise: imóvel 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/m ²	%
Zona de Preservação Ambiental 2 (Zona de Cinturão Meândrico - ZCM da APA Várzea do Rio Tietê)	ZPA 2	42.656,29	74,83
Zona de Uso Diversificado 6	ZUD 6	14.347,49	25,17

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 se encontra.





Guarulhos



Secretaria de
Desenvolvimento
Urbano

3ª Reunião Ordinária CTLU - 07/08/2025

SEI 1101.2025/0032723-9

Requerente: DANIEL BEMFICA

Assunto: Certidão de Uso do Solo

Imóvel: IC 122.84.66.0763.01.000

Atividade: Comércio Atacadista de madeira e produtos derivados, de resíduos e sucatas não-metálicos; depósito de mercadorias para terceiros; recuperação de materiais plásticos, entre outros, classificados como I1-C, NR2-22, NR3-22 e NR3-14



Projeto apresentado pelo requerente no processo SEI 1101.2025/0032723-9



Guarulhos



Secretaria de
Desenvolvimento
Urbano

3ª Reunião Ordinária CTLU - 07/08/2025

SEI 1101.2025/0032723-9

Requerente: DANIEL BEMFICA

Assunto: Certidão de Uso do Solo

Imóvel: IC 122.84.66.0763.01.000

Atividade: Comércio Atacadista
de madeira e produtos derivados,
de resíduos e sucatas não-
metálicos; depósito de
mercadorias para terceiros;
recuperação de materiais
plásticos, entre outros,
classificados como I1-C, NR2-22,
NR3-22 e NR3-14



4ª Reunião Ordinária CTLU – 05/09/2024

ANEXO I – CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES NÃO RESIDENCIAIS (DEC. 40.844/2023)

- NR2-22:** prestação de serviços de médio porte;
- NR3-22:** armazenamento e comércio de produtos químicos em geral, excluindo-se produtos explosivos, sem fracionamento ou manipulação com até 2.500m² de área construída (acima disso é classificado como NR4-2);
- NR3-14:** serviços de armazenamento e guarda de bens imóveis de grande porte, em condomínio ou não, destinados à venda ou guarda de mercadorias em geral, serviços de transporte com armazenamento temporário de cargas, serviços de logística com dimensão acima de 2.500m² de área construída;
- I1-C:** atividade industrial tolerável

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											
	NR2-22	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-14	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-22	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	I1-C	SIM (g)	SIM (g)	SIM (g)	NÃO	SIM (g)	NÃO	NÃO	SIM (g)	SIM	SIM	SIM (g)	SIM (g)	SIM (g)

(g) permitido apenas nas vias especiais, Vias E, conforme inciso VIII do artigo 98 desta Lei.

Estrada do Capão Bonito se enquadra (via arterial tipo I conforme Lei Municipal nº 4.316/1993

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)

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;

Zona de Preservação Ambiental – ZPA (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.
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**).



Guarulhos



Secretaria de
Desenvolvimento
Urbano

1ª Reunião Ordinária CTLU - 05/06/2025

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:

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

Caso objeto da análise:

Certidão de Uso do Solo para Comércio Atacadista de madeira e produtos derivados, produtos recicláveis com recuperação de materiais plásticos, transporte e depósito, bem como aluguel de máquinas e equipamentos comerciais e industriais – NR2-22, NR3-22, NR3-14 e I1-C (SEI 1101.2025/0032723-9)

- Diretrizes Urbanísticas para Galpões Logísticos – NR3-14 (PA 27.967/2021)
- Certidão de Uso do Solo para Comércio Atacadista de Alimentos – NR3-1 (SEI 1101.2024/0026225-9)
- Certidão de Uso do Solo para Comércio Atacadista de Materiais de Construção e outros produtos, Edifício Garagem – NR3-2, NR3-17, NR4-1 (SEI 1101.2024/0025978-9)



Certidão de Uso do Solo para Posto de Combustível – NR3-7
SEI 1101.2025/0032723-9

Diretrizes Urbanísticas para Movimento de Terra
PA 7.716/2024

Certidão de Uso do Solo para Galpão de Logística – NR3-14
PA 43.656/2022

Até o momento já foram analisados 6 processos nessa região do bairro Vila Any.

Para todos foi decidido aplicar a regra da zona correspondente à cada parte do imóvel, devendo constar na Diretrizes e na Certidão de Uso do Solo que parte do imóvel está inserido na ZCM da APA da Várzea do Rio Tietê e que deverá obter o devido licenciamento junto ao órgão estadual competente.



Guarulhos



Secretaria de
Desenvolvimento
Urbano

3ª Reunião Ordinária CTLU - 07/08/2025

SEI 1101.2025/0032723-9

Requerente: DANIEL BEMFICA

Assunto: Certidão de Uso do Solo

Imóvel: IC 122.84.66.0763.01.000

Atividade: Comércio Atacadista de madeira e produtos derivados, de resíduos e sucatas não-metálicos; depósito de mercadorias para terceiros; recuperação de materiais plásticos, entre outros, classificados como I1-C, NR2-22, NR3-22 e NR3-14

SUGESTÃO DO EXECUTIVO:

Aplicar a regra da zona correspondente à cada parte do imóvel, devendo constar na Certidão de Uso do Solo que parte do imóvel está inserido na ZCM da APA da Várzea do Rio Tietê e que deverá obter o devido licenciamento junto ao órgão estadual competente.

