

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA - CTLU

1º REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA - BIÊNIO 2025/2026

24/11/2025

PAUTA:

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

1.1 PA 4.122/2024 - Aprovação de desdobro/Diretriz Urbanística

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

1.2 SEI 1101.2025/0049585-9 Diretriz Urbanística - Conjunto Residencial Vertical - R4

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

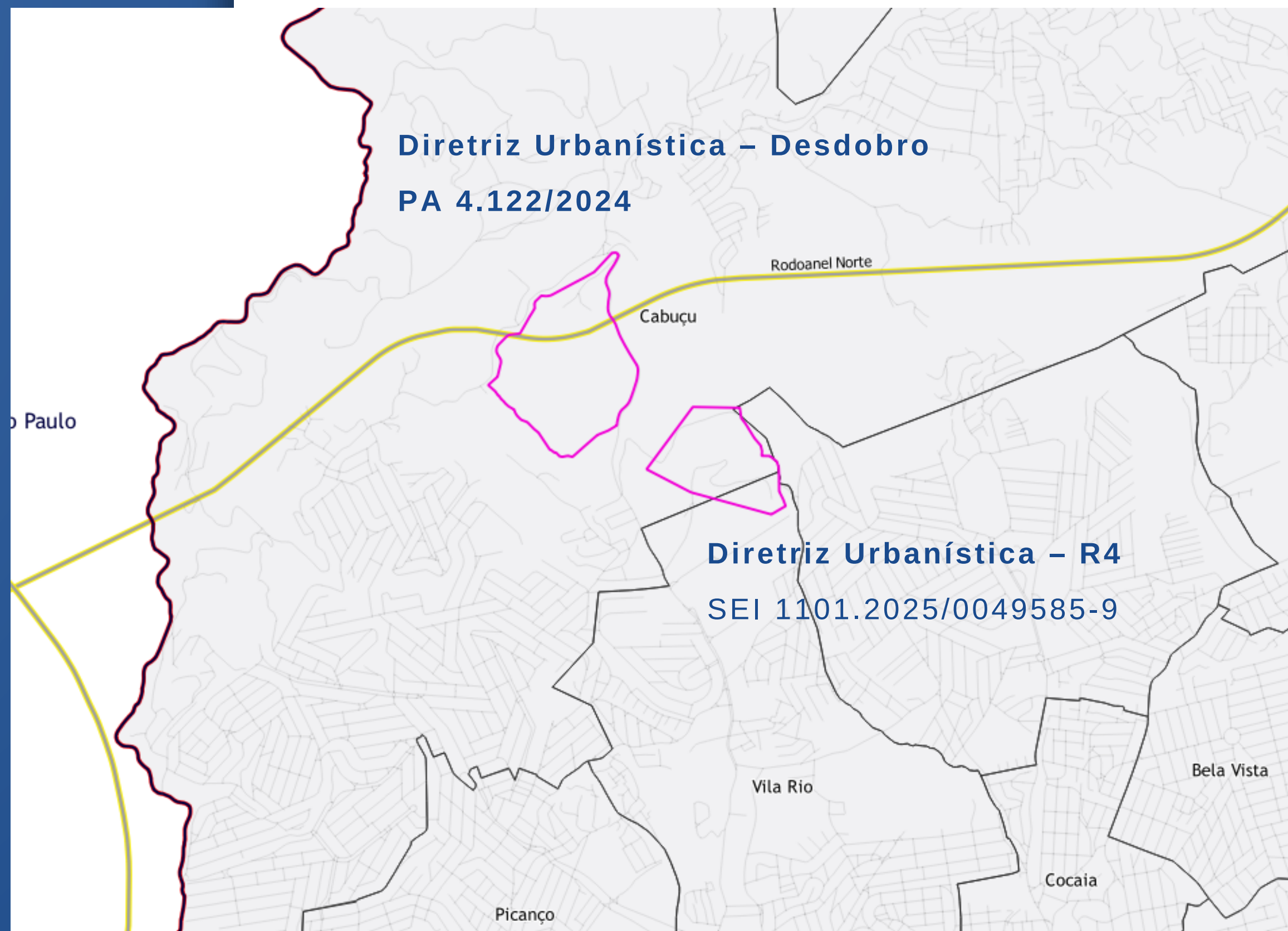


Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

LOCALIZAÇÃO DAS ANÁLISES





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

DIRETRIZ URBANÍSTICA

Aprovação de desdobro
PA 4.122/2024

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

Zona	Sigla	Área (m²)	Área (%)
APA - Zona de Uso Sustentável 2	APA-ZUS2	364.846,78	79,6
APA - Zona de Uso Conservacionista	APA-ZUC	93.531,27	20,4





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

DIRETRIZ URBANÍSTICA

Aprovação de desdobro

PA 4.122/2024

TOPOGRAFIA





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

PA 4.122/2024

Requerente: CABUÇU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Assunto: Aprovação de desdobro / Diretriz Urbanística

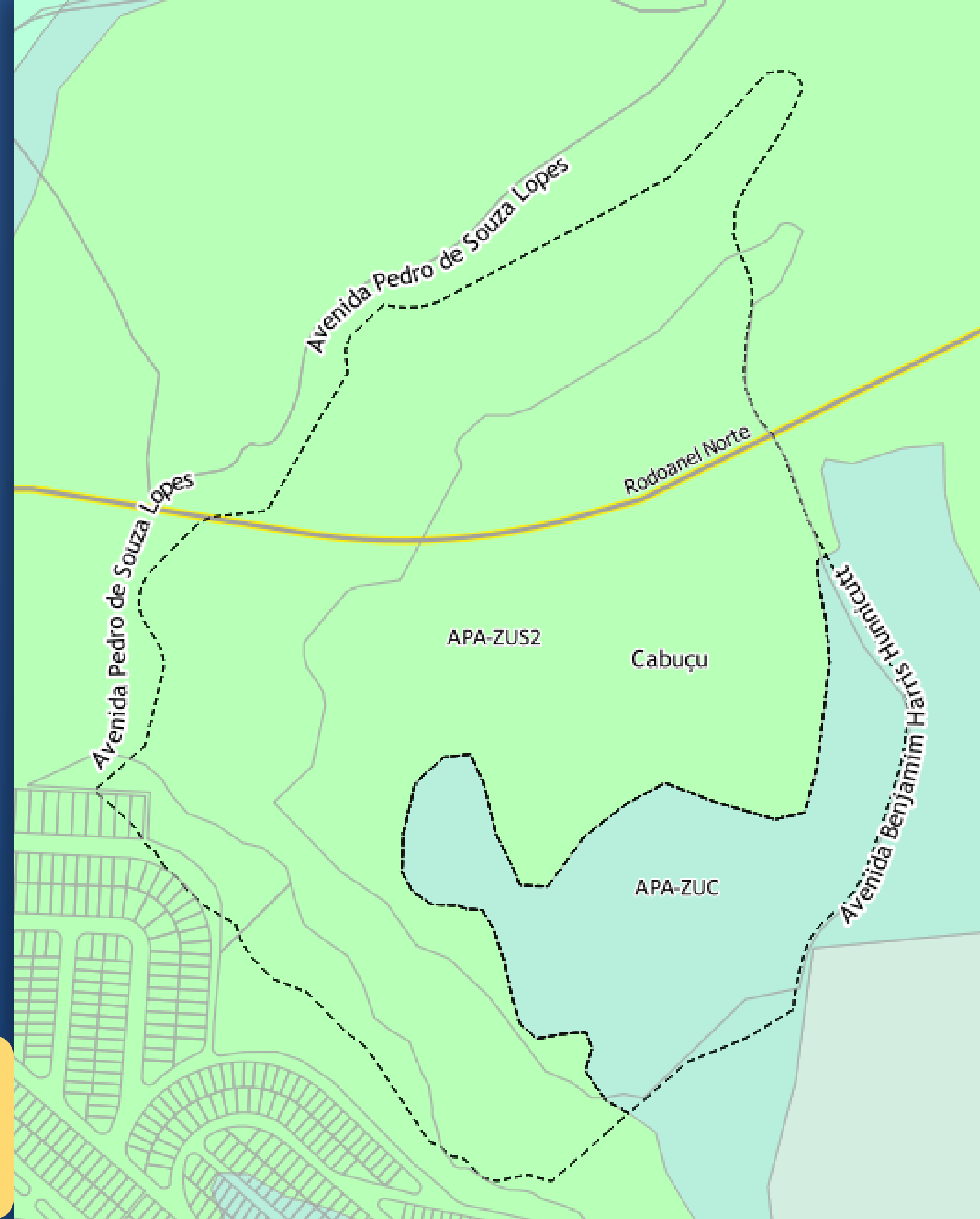
Imóvel: IC 081.65.14.0001.00.000 e IC 081.65.14.0297.00.000

Área do terreno total: 458.055,13 m² (SIRF)

Área do terreno declarada: 458.055,13 m²

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

PROPOSTA:

Englobamento dos lotes

IC 081.65.14.0001.00.000

IC 081.65.14.0297.00.000

Parcelamento

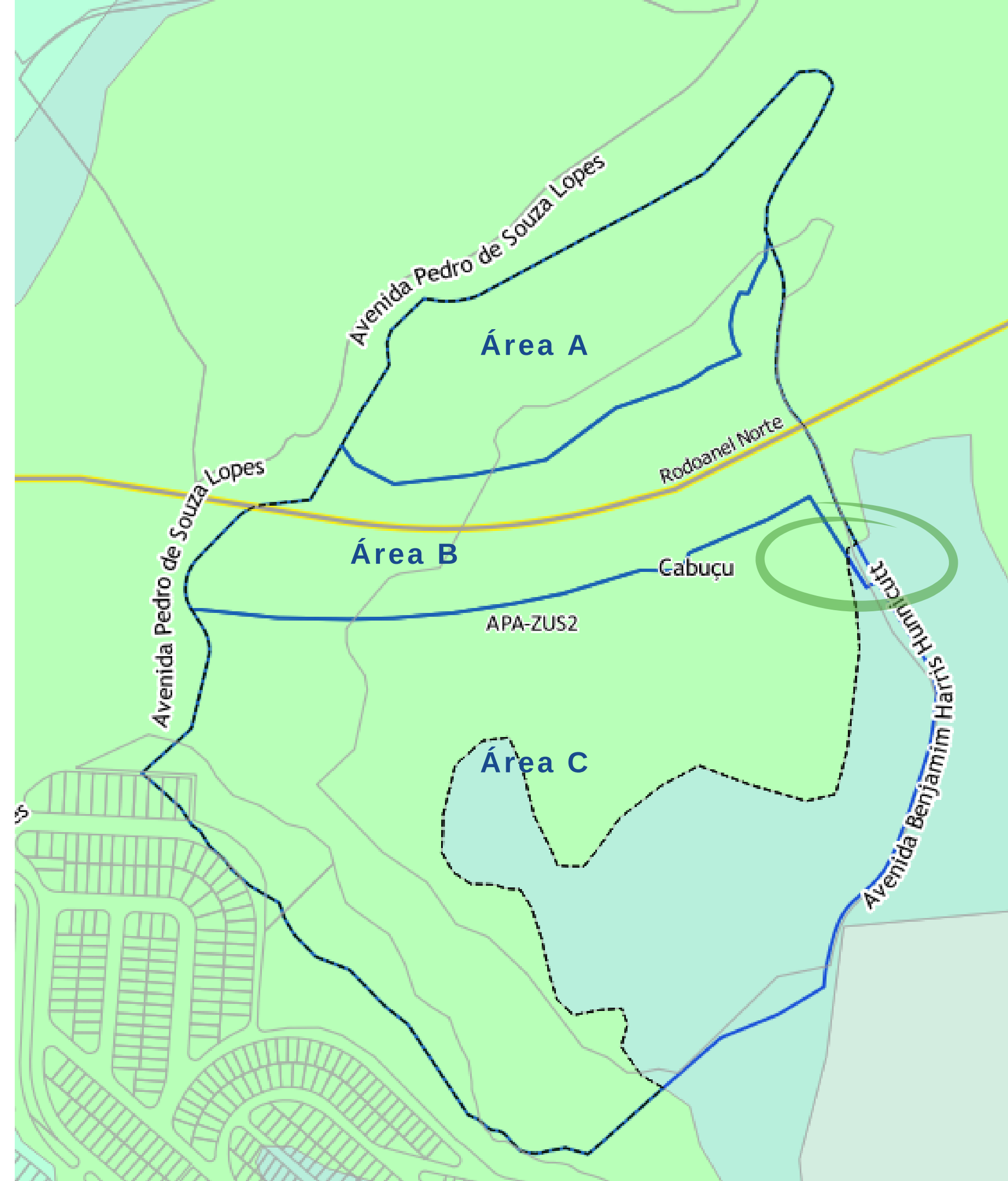
Área A - 73.292,90 m²

Área B - 87.378,19 m²

Área C - 297.384,04 m²

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

QUADRO 4C - FRENTE E ÁREA MÍNIMAS DE LOTE da Lei Municipal 7.888/21

Zona (a)	Dimensões mínimas de lote																							
	Frente mínima (m²) por tipo de uso (b)												Área mínima (m²) por tipo de uso (b)											
	R1/R2/ NR1/MI-1 I1-A	R3h	R3vila	R4	MI-2	NR2	NR3	NR4	I1-B e I1-C	I2-A	I2-B	I2-E	R1/R2/ NR1/MI-1 I1-A	R3h	R3vila	R4	MI-2	NR2	NR3	NR4	I1-B e I1-C	I2-A	I2-B	I2-E
ZUD-1	5	10	10	20	20	5	20	NP	10	NP	NP	GTAU	125	250	250	1000	1000	125	1000	NP	250	NP	NP	GTAU
ZUD-2	5	10	10	10	10	5	10	NP	10	NP	NP	GTAU	125	250	250	500	500	125	500	NP	250	NP	NP	GTAU
ZUD-3	5	10	10	10	10	5	10	NP	10	NP	NP	GTAU	125	250	250	500	500	125	500	NP	250	NP	NP	GTAU
ZUD-4	5	10	10	10	10	5	10	NP	10	NP	NP	GTAU	125	250	250	250	250	125	500	NP	250	NP	NP	GTAU
ZUD-5	5	10	10	10	10	5	10	NP	10	NP	NP	GTAU	125	250	250	250	250	125	500	NP	250	NP	NP	GTAU
ZUD-6	5	10	10	10	10	5	10	NP	10	NP	NP	GTAU	125	250	250	250	250	125	500	NP	250	NP	NP	GTAU
ZUD-7	5	10	10	10	10	5	10	NP	10	NP	NP	GTAU	125	250	250	250	250	125	500	NP	250	NP	NP	GTAU
ZUD-8	5	10	10	10	10	5	NP	NP	10	NP	NP	GTAU	125	250	250	250	250	125	NP	NP	250	NP	NP	GTAU
ZMT	10	10	10	10	10	10	NP	NP	NP	NP	NP	NP	250	250	250	500	500	250	NP	NP	NP	NP	NP	NP
ZCH	5	10	10	10	10	5	10	NP	10	NP	NP	NP	125	250	250	250	250	125	500	NP	250	NP	NP	NP
ZPP	10	NP	NP	10	10	10	NP	NP	NP	NP	NP	NP	250	NP	NP	250	250	250	NP	NP	NP	NP	NP	NP
ZR	10	10	10	10	10	10	NP	NP	NP	NP	NP	NP	250	250	250	500	500	250	NP	NP	NP	NP	NP	NP
ZA	GTAU	NP	NP	NP	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	NP	GTAU	GTAU	NP	NP	NP	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	NP	GTAU
ZI	10 (d)	NP	NP	NP	NP	10	10	10	10	10	10	GTAU	250 (d)	NP	NP	NP	NP	250	250	250	250	250	250	GTAU
ZAE-1	20 (d)	NP	NP	NP	NP	20	20	NP	20	20	NP	GTAU	500 (d)	NP	NP	NP	NP	500	500	NP	500	500	NP	GTAU
ZAE-2	20 (d)	NP	NP	NP	NP	20	20	NP	20	20	NP	GTAU	500 (d)	NP	NP	NP	NP	500	500	NP	500	500	500	GTAU
ZAE-3 (c)	20 (d)	NP	NP	NP	NP	20	20	NP	20	20	NP	GTAU	500 (d)	NP	NP	NP	NP	500	500	NP	500	500	NP	GTAU
ZPE-1	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	NP	GTAU	GTAU	NP	NP	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	NP	GTAU	GTAU	NP	NP
ZPE-2	5	10	10	10	10	10	10	NP	10	10	NP	NP	125	250	250	250	250	250	500	NP	250	250	NP	NP
ZPE-3	NP	NP	NP	NP	40	40	40	NP	40	40	NP	NP	NP	NP	NP	NP	2.500	2.500	2.500	NP	2.500	2.500	NP	NP
ZEPAM	(e)	(e)	(e)	NP	NP	(e)	(e)	NP	(e)	NP	NP	GTAU	(e)	(e)	(e)	(e)	NP	(e)	(e)	NP	(e)	NP	NP	GTAU
ZM	5	10	10	20	20	10	NP	NP	10	NP	NP	GTAU	125	250	250	500	500	250	NP	NP	250	NP	NP	GTAU
ZUSRA	5 (f)	10 (f)	10 (f)	20 (f)	20 (f)	10 (f)	NP	NP	10	NP	NP	GTAU	125 (f)	250 (f)	250 (f)	500 (f)	500 (f)	250 (f)	NP	NP	250	NP	NP	GTAU

Notas:

NP = uso Não Permitido

(a) para as zonas ZUS-1, ZUS-2 e ZUC, aplicam-se os parâmetros da Lei Municipal nº 6.798, de 28/12/2010;

(a) para as zonas ZUS-1, ZUS-2 e ZUC, aplicam-se os parâmetros da Lei Municipal nº 6.798, de 28/12/2010;



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**

Definição

Zona de Uso Sustentável 2 - ZUS2

..."Art. 11. A Zona de Uso Sustentável - ZUS corresponde ao conjunto de terras encontradas abaixo da cota altimétrica de 800m (oitocentos metros) até o limite da APA, onde haverá valorização e conservação do meio ambiente natural, compatibilizando-a com a implantação de atividades econômicas e usos, garantindo a proteção do ecossistema local e importantes componentes do patrimônio histórico e cultural"...

..."corresponde às áreas drenadas pela bacia hidrográfica do Rio Cabuçu de Cima, com setores de densidade demográfica elevada, infraestrutura urbana, com importantes remanescentes de Mata Atlântica e propriedades rurais."...

Zona de Uso Conservacionista - ZUC

..."Art. 10. A Zona de Uso Conservacionista - ZUC corresponde ao conjunto de terras encontradas acima da cota altimétrica de 800m (oitocentos metros) até a cota de 900m (novecentos metros), nos limites da APA, onde o uso será ambientalmente regulado de modo a assegurar a manutenção da biodiversidade local, assim como para proteger os remanescentes de vegetação significativa, o patrimônio histórico e cultural, as paisagens naturais notáveis, os recursos hídricos e as áreas de reflorestamento"...



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

LEI MUNICIPAL 6.798/2010

Regras para parcelamento

Cobertura arbórea e Coeficiente Verde

Art. 17. O parcelamento do solo na APA Cabuçu - Tanque Grande poderá ser feito por meio de loteamento, desmembramento ou desdobro.

(...)

§ 3º Para o parcelamento do solo na Zona de Uso Sustentável - ZUS deverá ser previsto um percentual mínimo de **20%** (vinte por cento) de **cobertura arbórea** na área total a ser parcelada.

§ 4º Para o parcelamento do solo na ZUC e na ZUS deverá ser previsto um percentual de **Coeficiente Verde - CV**, conforme estabelecido nos Anexos II, III e IV.

Doação de área à municipalidade para DESMEMBRAMENTO

Art. 19. Nos desmembramentos a serem realizados na APA Cabuçu - Tanque Grande será obrigatória a transferência à municipalidade das áreas necessárias à **implantação de espaços livres de uso público e equipamentos comunitários**.

Parágrafo único. Nas Zonas de Uso Conservacionista - ZUC e de Uso Sustentável - ZUS será transferido o percentual correspondente a **10%** (dez por cento) da área total desmembrada.



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

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

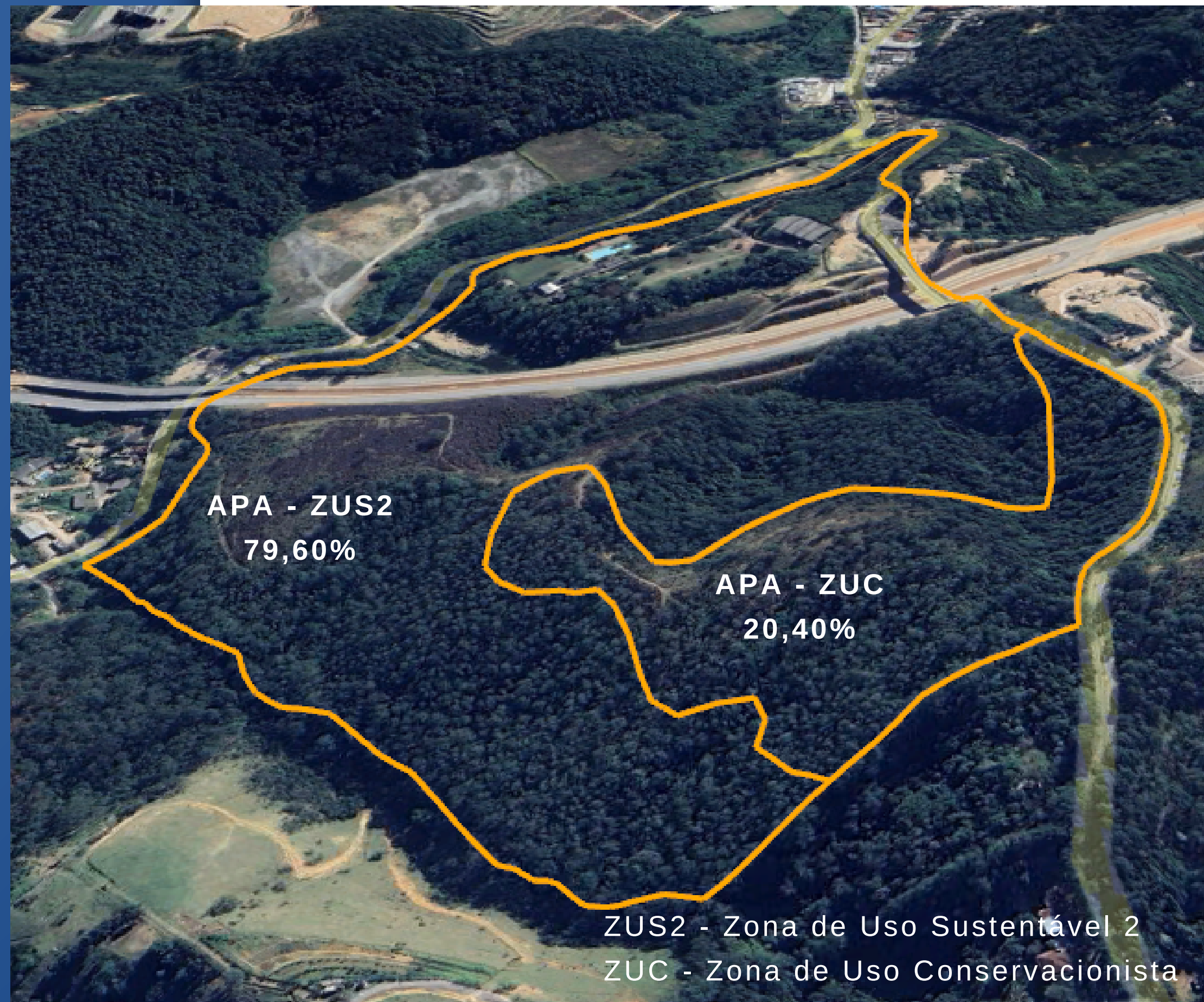
Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

SUGESTÃO PRELIMINAR:

Diretriz Urbanística / Aprovação de desdobro

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





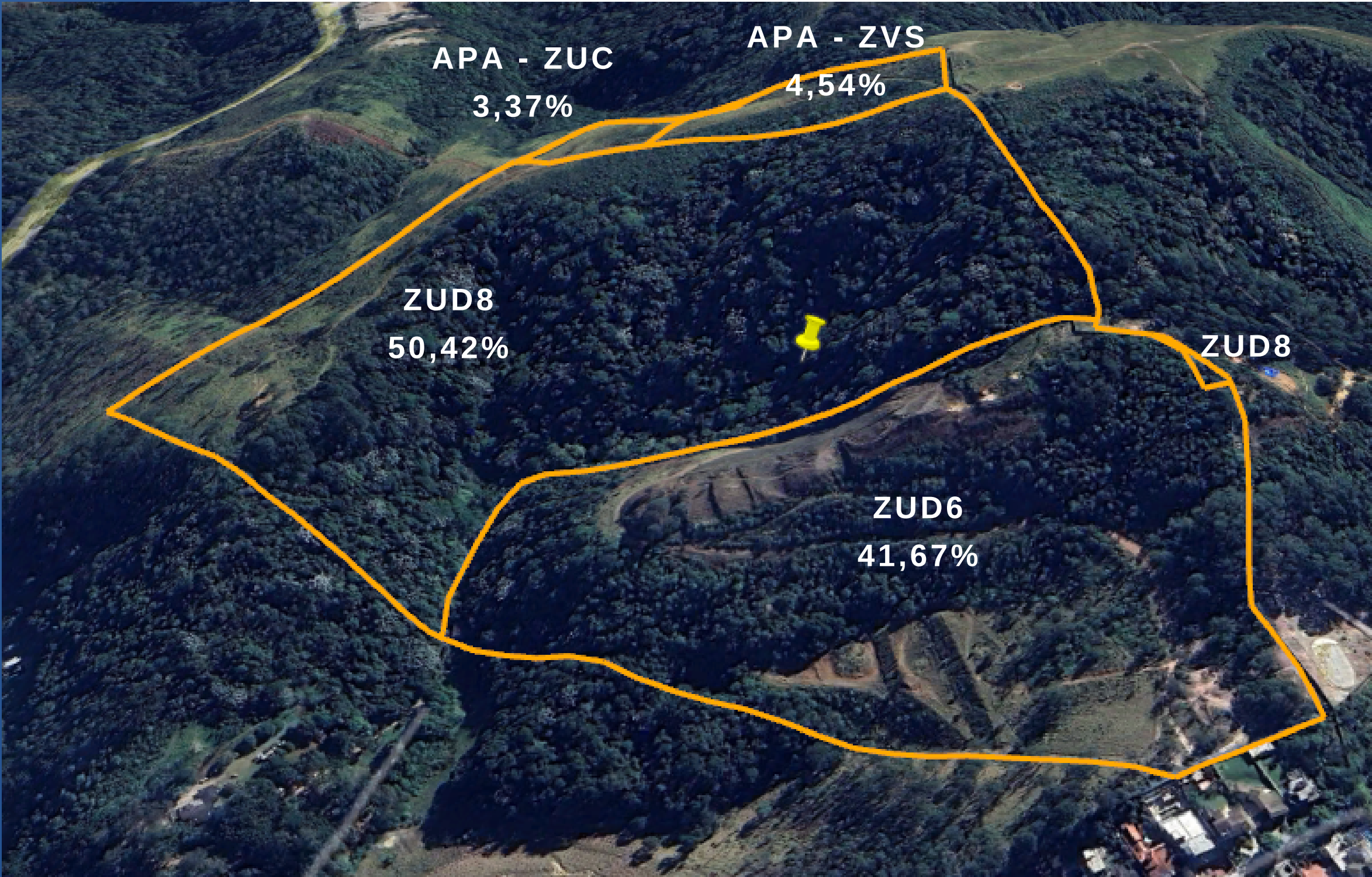
Secretaria de
Desenvolvimento Urbano
Divisão Técnica de Planejamento
Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

DIRETRIZ URBANÍSTICA

SEI 1101.2025/0049585-9

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

Zona	Sigla	Área/m²	%
APA - Zona de Uso Conservacionista	APA-ZUC	8.114,96	3,37
APA - Zona de Vida Silvestre	APA-ZVS	10.918,39	4,54
ZUD6 - Zona de Uso Diversificado 6	ZUD6	100.301,00	41,67
ZUD8 - Zona de Uso Diversificado 8	ZUD8	121.346,02	50,42



Fonte: Google Earth
Set/2025



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

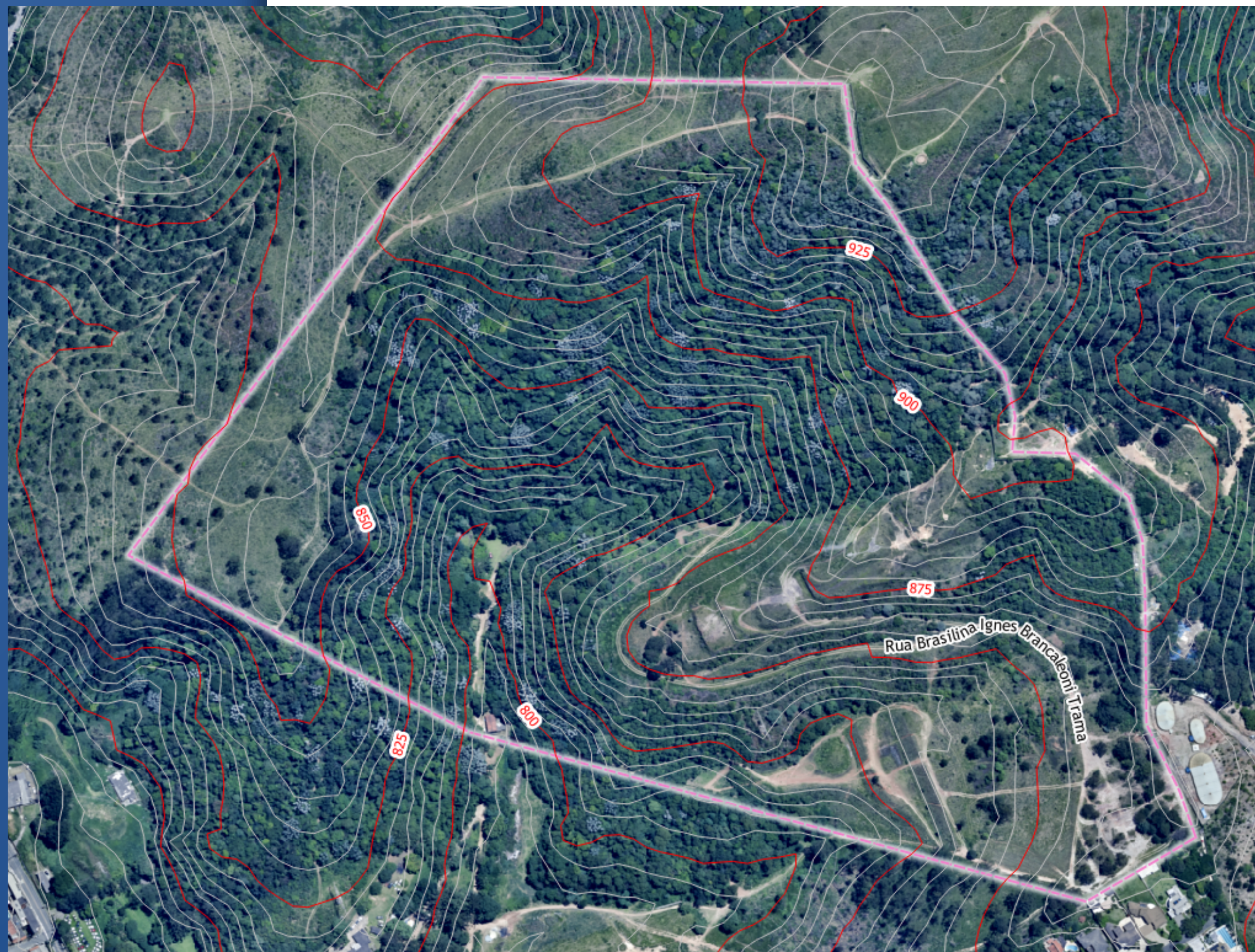
Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

DIRETRIZ URBANÍSTICA

SEI 1101.2025/0049585-9

TOPOGRAFIA





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

SEI 1101.2025/0049585-9

Requerente: José Roberto Hatje

Assunto: Diretriz Urbanística

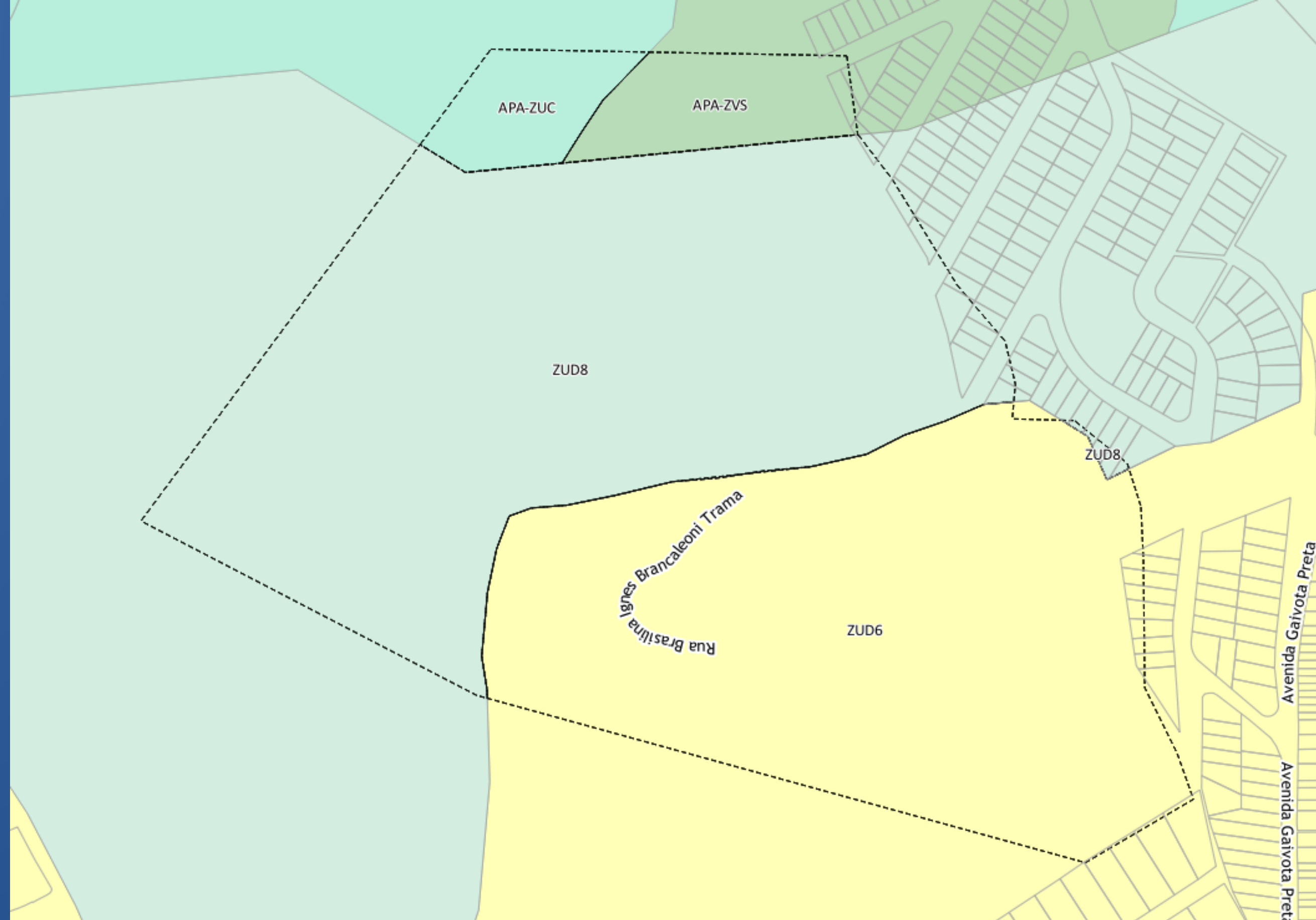
Imóvel: IC 081.74.63.0001 e IC 081.74.63.0842

Atividade: Condomínio Residencial Vertical - R4

Área do terreno total: 234.197,13 m² (SIRF)

Proposta:

1.920 UH



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

LEI MUNICIPAL 6.798/2010

Atividades permitidas

Lei Municipal 7.888/21, alterada pela Lei
Municipal 8.213/23 no Art 6º, §3º, remete a
Lei Municipal 6.798/2010

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

Zona de Vida Silvestre - ZVS

..."Art. 9º A Zona de Vida Silvestre - ZVS corresponde ao conjunto de terras encontradas acima da cota altimétrica de 900m (novecentos metros) até os limites da APA, destinadas à proteção integral, apresentando grande importância em relação aos recursos hídricos e à preservação da fauna e da flora, tendo como objetivo principal a manutenção da biodiversidade, sendo **permitida nesta zona, apenas, a pesquisa científica e a educação ambiental.**

§ 1º **Não são permitidas outras atividades econômicas ou residenciais** na ZVS, devendo aquelas existentes serem congeladas, removidas ou regularizadas de acordo com o Plano de Gestão Ambiental."



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

LEI MUNICIPAL 7.888/2021

Usos Permitidos Índices e Parâmetros de Ocupação

Quadro 5 - Usos Permitidos

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											
R	R1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO (b)	SIM (c)	SIM	SIM
	R2-G	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO (b)	SIM (c)	SIM	SIM
	R2-S	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO (b)	SIM (c)	SIM	SIM
	R3-Vila	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM (c)	SIM	SIM
	R3-H	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM (c)	SIM	SIM
	R4	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM (c)	SIM	SIM (d)

- (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;
- (b) o uso é permitido em ZAE-3, provenientes de loteamentos aprovados e/ou registrados no Registro de Imóveis, nos termos do artigo 146-A desta Lei, devendo atentar para o estabelecido em seu parágrafo único;
- (c) não são permitidos os usos R1, R2-G, R2-S, R3-Vila, R3-H, R4, NR1-1 e I1-A, conforme § 5º do artigo 98 desta Lei;
- (d) apenas HIS/HMP para realocação de famílias residentes na área da ZUSRA;
- (h) para os casos previstos como não permitidos, e que haja decisão contrária ou divergente de órgãos com competência superior, deverão ser submetidos à análise do GTAU.



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

LEI MUNICIPAL 7.888/2021

Usos Permitidos Índices e Parâmetros de Ocupação

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

(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;



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

A ÁREA JÁ FOI OBJETO DE ANÁLISE DA CTLU E RESULTOU NO PRONUNCIAMENTO 19/2022

PA 41.870/2022

Diretrizes Urbanística para Condomínio Horizontal - R3-H

DECLARA, por maioria dos votos, que para o empreendimento em questão, para fins de construção de condomínio residencial horizontal – R3-H, aplicam-se os parâmetros urbanísticos e as regras de uso da Zona de Uso Diversificado – 8 - ZUD 8, inclusive para a parte inserida em ZUD-6, devendo respeitar as demais legislações pertinentes e restrições ambientais, permanecendo as regras das respectivas zonas nas partes do terreno inseridas em ZVS e ZUC.

Pronunciamento nº 19/2022-CTLU

Processo Administrativo nº PA 41.870/2022

Requerente: Condomínio Residencial Parque da Fonte

Local do empreendimento: Rua Brasilina Ignes Brancaleoni Trama

Inscrição Cadastral: 081.74.63.0001.00.000 e 081.74.63.0842.00.000 área do terreno total: 237.220,12 m²

Assunto do processo: Diretrizes Urbanísticas para construção de condomínio residencial horizontal – R3-H.

Motivo da consulta à CTLU: Imóvel localizado em duas ou mais zonas de uso. Sendo cerca de 47,08% em ZUD-8, cerca de 45,13% em ZUD-6, cerca de 4,68% em ZVS e cerca de 3,11% em ZUC.

A Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, em sua 3ª Reunião Extraordinária, realizada em 14 de dezembro de 2022, no exercício de suas atribuições previstas no artigo 21 e 154 da Lei nº 7.888/21, após análise do contido no processo administrativo nº 41.870/2022, faz as seguintes considerações:

Considerando que compete à CTLU analisar os casos em que o imóvel esteja localizado em mais de uma zona de uso.

Considerando que o imóvel em questão possui 237.220,12 m² e que conforme o inciso II, do artigo 95 da Lei nº 7.888/21, para a implantação de condomínio residencial horizontal – R3-H, há restrição de área máxima de terreno de 20.000,00 m² em ZUD-6 e que essa restrição não se aplica na ZUD-8.

Considerando que na ZUD-8 a fração ideal de terreno para cada unidade habitacional deve ser igual ao tamanho mínimo de lote, que no caso é de 250,00 m², conforme definido no Quadro 4C anexo da Lei nº 7.888/21; enquanto que na ZUD-6 a fração mínima é de 100,00 m² conforme estabelecido no artigo 95, § 2º, inciso I, sendo então, a regra mais restritiva aquela definida para a ZUD-8.

Considerando que o terreno está parte inserido em zonas definidas pela Lei Municipal nº 6.798, de 28/12/2010 e que nessas porções são aplicadas regras de uso específicas.

DECLARA, por maioria dos votos, que para o empreendimento em questão, para fins de construção de condomínio residencial horizontal – R3-H, aplicam-se os parâmetros urbanísticos e as regras de uso da Zona de Uso Diversificado – 8 - ZUD 8, inclusive para a parte inserida em ZUD-6, devendo respeitar as demais legislações pertinentes e restrições ambientais, permanecendo as regras das respectivas zonas nas partes do terreno inseridas em ZVS e ZUC.

Gabriel Rodrigues de Arruda

Presidente da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU

Favoráveis (4): Arq. Urb. Angela Ramires (titular), representante da Sociedade Civil, Eng. Civil Mônica A. dos Reis Mingossi (titular), Eng. Civil Reinaldo Aparecido Ruy (titular) e Arq. Urb. Kátia Ayumi Tani (suplente em exercício de titularidade), representantes do Poder Executivo.

Desfavoráveis (1): Arq. Urb. Roberto dos Santos Moreno (titular) representante da Sociedade Civil

Abstenção (1): Arq. Urb. Julio Soto Saavedra (titular), representante da Sociedade Civil

Presentes não votantes (1): Arq. Urb. Mounir Fouad Karamé (suplente) representante da Sociedade Civil.

Ausentes (5): Adv. Yuji Izumi (suplente) e Arq. Urb. Magda Berberich Freire Seabra (suplente), representantes da Sociedade Civil, Arq. Urb. Joselma Correa Bortoletti (titular), Eng. Civil Elaine Cristina Fontana (suplente) e Arq. Urb. Roseli da Silva Teixeira (suplente), representantes do Poder Executivo.



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

A ÁREA JÁ FOI OBJETO DE ANÁLISE DA CTLU QUE RESULTOU NO PRONUNCIAMENTO 13/2023 E 18/2023

PA 43.065/2023

Diretrizes Urbanística para Condomínio

Residencial Vertical – R4 – HIS 2

DECLARA, por unanimidade, **que para o empreendimento em questão, aplicam-se os parâmetros urbanísticos e as regras de uso da Zona de Uso Diversificado – 8 - ZUD 8, inclusive para a parte inserida em ZUD-6, devendo respeitar as demais legislações pertinentes e restrições ambientais, permanecendo as regras das respectivas zonas nas partes do terreno inseridas em ZVS e ZUC.**


PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU

Pronunciamento nº 13/2023-CTLU

Processo Administrativo nº: PA 43.065/2023
Requerente: José Roberto Hatje
Local do empreendimento: Rua Brasilina Ignes Brancalione Trama
Inscrição Cadastral: IC 081.74.63.0001.00.000 e IC 081.74.63.0842.00.000
Área do terreno total: 237.220,12 m², segundo informações de cadastro.
Assunto do processo: solicitação de Diretrizes Urbanísticas para Condomínio Residencial Vertical – R4 – HIS 2
Motivo da consulta à CTLU: Imóvel localizado em duas ou mais zonas de uso, sendo cerca de 3,11% em Zona de Uso Conservacionista - ZUC, cerca de 4,68% em Zona de Vida Silvestre - ZVS, cerca de 45,13% em Zona de Uso Diversificado 6 - ZUD 6 e cerca de 47,08% em Zona de Uso Diversificado 8 - ZUD 8.

A Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, em sua 8ª Reunião Ordinária, realizada em 05 de outubro de 2023, no exercício de suas atribuições previstas no artigo 21 e 154 da Lei Municipal nº 7.888, de 15/01/2021, após análise do contido no processo administrativo nº 43.065/2023, faz as seguintes considerações:

Considerando que compete à CTLU analisar os casos em que o imóvel esteja localizado em duas ou mais zonas de uso;

Considerando que o uso pretendido, Condomínio Residencial Vertical - R4, é permitido nas Zonas de Uso Diversificado 6 e 8 - ZUD 6 e ZUD-8, porém não permitido nas Zonas de Vida Silvestre - ZVS e Zona de Uso Conservacionista - ZUC ;

Considerando que os parâmetros e índices urbanísticos são mais restritivos na ZUD-8 e que o terreno em questão está parte inserido na APA Cabuçu - Tanque Grande, sendo assim, as partes inseridas em ZUD-8 lideira à referida unidade de conservação;

DECLARA, por unanimidade, que para o empreendimento em questão, aplicam-se os parâmetros urbanísticos e as regras de uso da Zona de Uso Diversificado – 8 - ZUD 8, inclusive para a parte inserida em ZUD-6, devendo respeitar as demais legislações pertinentes e restrições ambientais, permanecendo as regras das respectivas zonas nas partes do terreno inseridas em ZVS e ZUC.

Gabriel Rodrigues de Arruda
Presidente da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU

Favoráveis (6): Arq. Urb. Ângela Ramires (titular), Arq. Urb. Júlio Soto Saavedra (titular), Arq. Urb. Mounir Fouad Karame (suplente no exercício de titularidade), todos representantes da Sociedade Civil, Arq. Urb. Joselma Corrêa Bortoletti (titular), Eng. Civil Mônica A. dos Reis Mingossi (titular) e Eng. Civil Reinaldo Ruy (titular), todos representantes do Poder Executivo.
Desfavoráveis (0):
Ausentes (5): Arq. Urb. Roberto dos Santos Moreno (titular), Arq. Urb. Magda Berberich Freire Seabra (suplente) e Adv. Yuji Izumi (suplente), representantes da Sociedade Civil, Eng. Civil Elaine Fontana (suplente) e Arq. Urb. Roseli da Silva Teixeira (suplente), representantes do Poder Executivo.
Presentes não votantes (1): Arq. Urb. Kátia Ayumi Tani (suplente) representante do Poder Executivo.


PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU

Pronunciamento nº 18/2023-CTLU

Processo Administrativo nº: PA 43.065/2023
Requerente: José Roberto Hatje
Local do empreendimento: Rua Brasilina Ignes Brancalione Trama
Inscrição Cadastral: IC 081.74.63.0001.00.000 e IC 081.74.63.0842.00.000 (área averbada como Reserva Legal na matrícula 24.447 do 2º Registro de Imóveis de Guarulhos).
Área do terreno total: 234.197,13 m², segundo matrícula nº 24.447 do RI.
Assunto do processo: solicitação de Diretrizes Urbanísticas para Condomínio Residencial Vertical – R4 – HIS 2
Motivo da consulta à CTLU: área de doação, nos termos do artigo 96, § 3º inciso III, calculada com a subtração da área de reserva legal – caso omissão.

A Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, em sua 3ª Reunião Extraordinária, realizada em 26 de outubro de 2023, no exercício de suas atribuições previstas no artigo 21 e 154 da Lei Municipal nº 7.888, de 15/01/2021, após análise do contido no processo administrativo nº 43.065/2023, faz as seguintes considerações:

Considerando que compete à CTLU analisar casos omissos da Lei nº 7.888, de 2021;

Considerando que a solicitação de doação de área à municipalidade, exigida para os empreendimentos de conjuntos residenciais verticais e horizontais a serem implantados em terrenos com área igual ou superior a 10.000,00 m², se faz em razão de viabilizar a construção de equipamentos públicos comunitários e áreas de lazer, atendendo a própria demanda gerada pelo empreendimento e a população do entorno;

Considerando que cerca de 50% da área do terreno do empreendimento se encontra averbada como Reserva Legal, onde não será permitida construção;

Considerando o Pronunciamento nº 13/2023 – CTLU, que tratou deste mesmo processo, mas para análise e deliberação a respeito da aplicação da regra de zoneamento em razão do imóvel estar localizado em quatro zonas de uso (ZUD-6, ZUD-8, ZUC e ZVS), sendo estabelecido que “**aplicam-se os parâmetros urbanísticos e as regras de uso da Zona de Uso Diversificado – 8 - ZUD 8, inclusive para a parte inserida em ZUD-6, devendo respeitar as demais legislações pertinentes e restrições ambientais, permanecendo as regras das respectivas zonas nas partes do terreno inseridas em ZVS e ZUC.**”

Considerando que os parâmetros e índices construtivos na ZUD-8 são mais restritivos, estabelecendo o baixo adensamento construtivo.

DECLARA, por unanimidade, que para o empreendimento em questão, para o cálculo da área a ser doada à municipalidade, nos termos do artigo 96, § 3º, inciso III, considerar apenas a área do empreendimento com IC 081.74.63.0001.00.000, uma vez que a área da IC 081.74.63.0842.00.000 encontra-se averbada em matrícula como Reserva Legal.

Gabriel Rodrigues de Arruda
Presidente da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU

Favoráveis (6): Arq. Urb. Ângela Ramires (titular), Arq. Urb. Roberto dos Santos Moreno (titular), Adv. Yuji Izumi (suplente), representantes da Sociedade Civil, Arq. Urb. Joselma Corrêa Bortoletti (titular), Eng. Civil Mônica A. dos Reis Mingossi (titular), e Eng. Civil Reinaldo Ruy (titular), representantes do Poder Executivo.
Desfavoráveis (0):
Ausentes (5): Arq. Urb. Júlio Soto Saavedra (titular), Arq. Urb. Mounir Fouad Karame (suplente), Arq. Urb. Magda Berberich Freire Seabra (suplente), representantes da Sociedade Civil, Eng. Civil Elaine Fontana (suplente) e Arq. Urb. Roseli da Silva Teixeira (suplente), representantes do Poder Executivo.
Presentes não votantes (1): Arq. Urb. Kátia Ayumi Tani (suplente) representante do Poder Executivo.

DECLARA, por unanimidade, **que para o empreendimento em questão, para o cálculo da área a ser doada à municipalidade, nos termos do artigo 96, § 3º, inciso III, considerar apenas a área do empreendimento com IC 081.74.63.0001.00.000, uma vez que a área da IC 081.74.63.0842.00.000 encontra-se averbada em matrícula como Reserva Legal.**



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

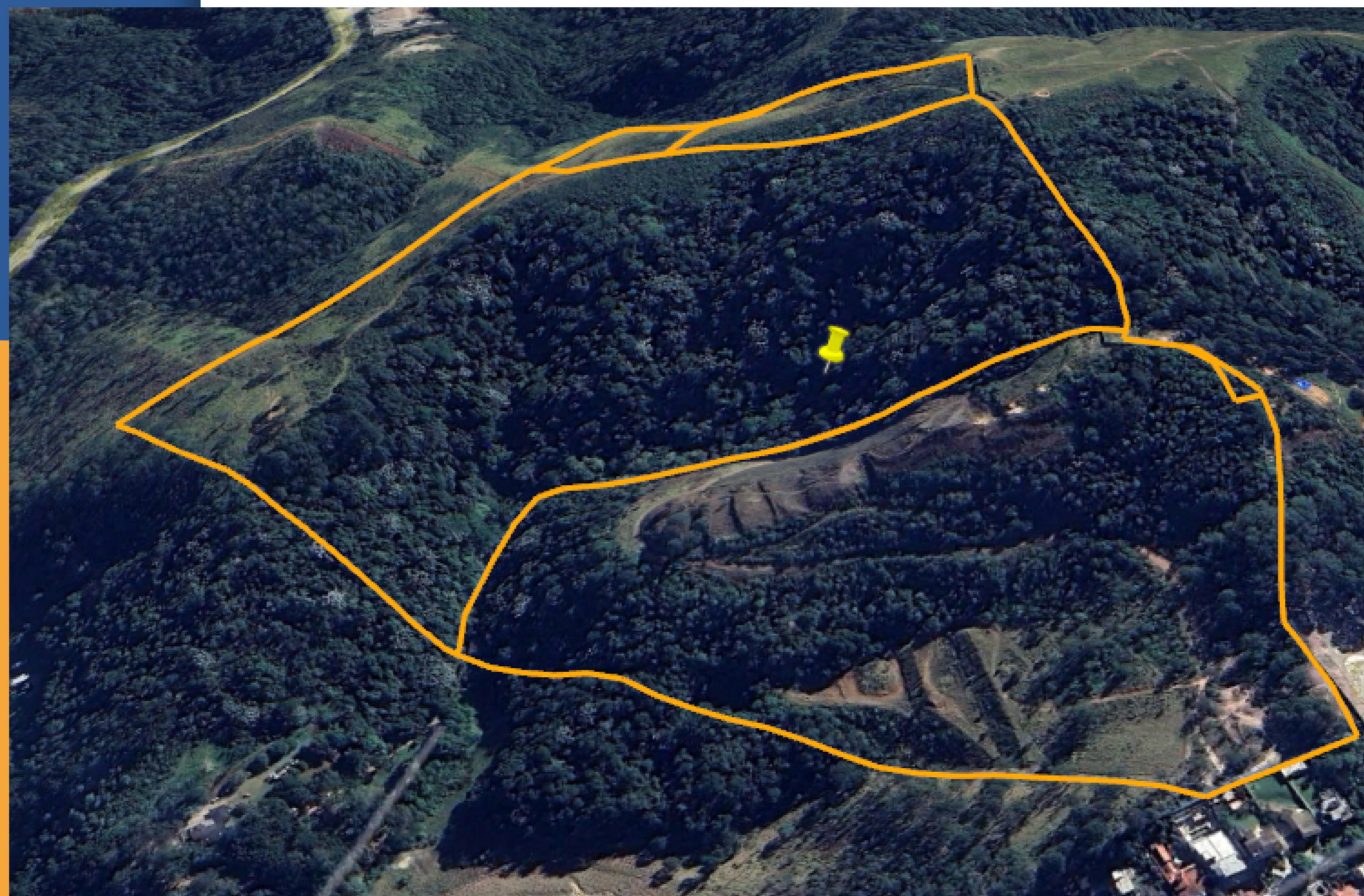
Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

SUGESTÃO PRELIMINAR:

Diretriz Urbanística

Conjunto Residencial Vertical - R4

Considerar que se aplique ZUD-8 para a parcela do imóvel marcada como ZUD-6, propiciando menor adensamento e que as áreas marcadas como ZUC e ZVS, onde não é permitida a construção, sejam consideradas apenas para o cálculo dos índices urbanísticos e que para o cálculo da área a ser doada a municipalidade, considerar apenas a área do empreendimento com IC 0817463.0001.00.000, uma vez que a área da IC 081.74.63.0842.00.000, encontra-se averbada na Matrícula como Reserva Legal.



Fonte: Google Earth
Set/2025