



10ª Reunião Ordinária CTLU – 07/12/2023

Pauta:

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

- ~~1.1. PA 57.930/2023 – Certidão de Uso do Solo para linha de transmissão de energia elétrica (EDP) – atividade INFRA – Motivo: empreendimento em mais de uma zona de uso~~

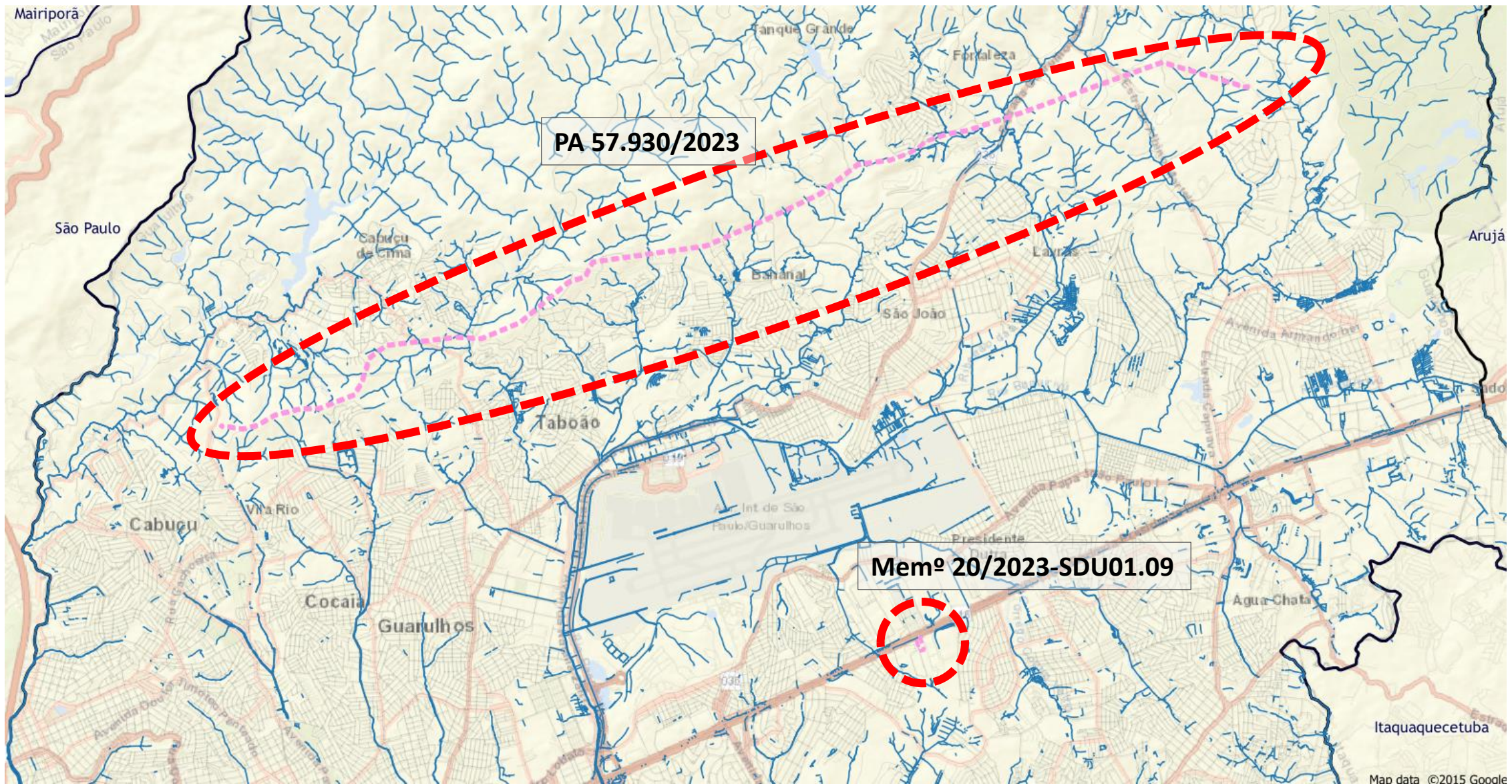
RETIRADO DE PAUTA: Lei 8.213 de 1º de dezembro de 2023:

- Art. 3º O artigo 20 da Lei 7.888, de 2021 passa a vigorar com nova redação em seus incisos II, IV e V, e acrescido dos incisos VI e VII com a seguinte redação:
- “(...) V - analisar e definir os usos enquadrados como INFRA, inclusive quando o terreno, imóvel ou área de interesse estiver em duas ou mais zonas de uso;
- VI - analisar e decidir a aplicação da regra de zoneamento para os imóveis inseridos em mais de uma zona de uso nos casos em que esteja com 90% ou mais de sua área inserida em uma única zona;”
- 1.2. Memorando nº 20/2023 – SDU01.09 – **Ampliação de atividade existente em zona onde o uso não é permitido (uso não conforme).**

Motivo: omissão do artigo 136 quanto ao uso em contraponto ao que dispõe o § 2º do artigo 140 que deixa claro a possibilidade de ampliação de edificação não conforme segundo Quadro 5 (quadro que trata dos usos).



10ª Reunião Ordinária CTLU – 07/12/2023



Map data ©2015 Google



10ª Reunião Ordinária CTLU – 07/12/2023

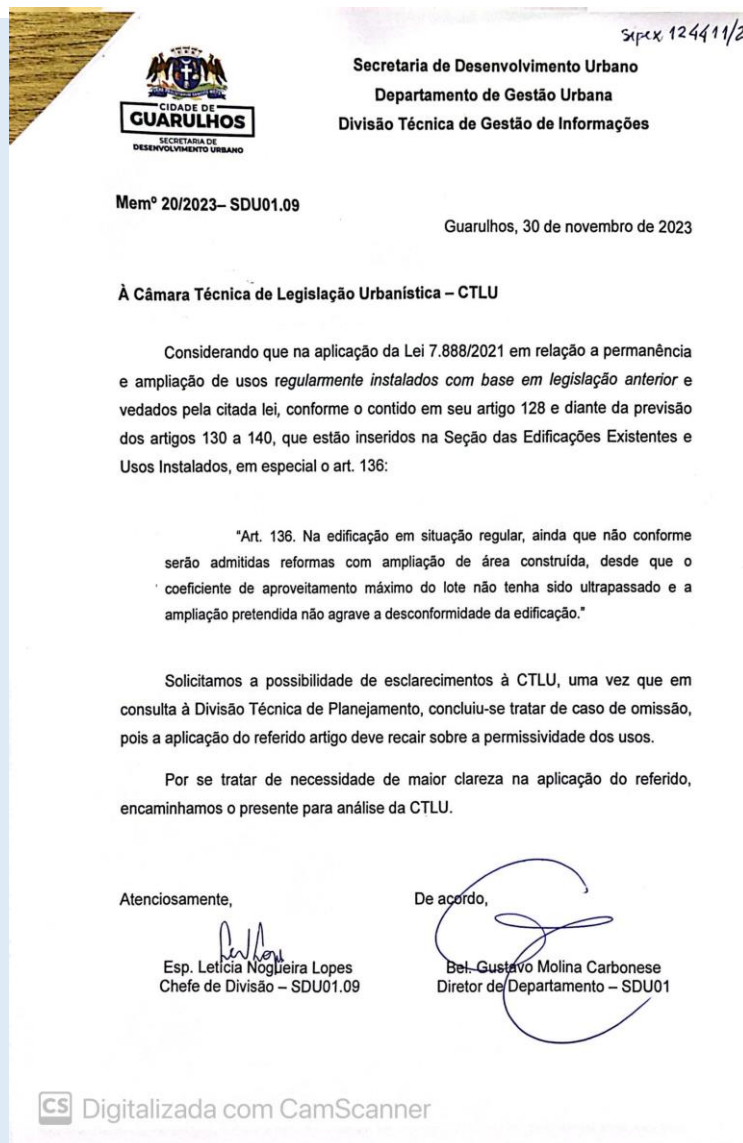




10ª Reunião Ordinária CTLU – 07/12/2023

Memº 20/2023-SDU01.09 – Ampliação de atividade existente em zona onde o uso não é permitido (uso não conforme).

10ª Reunião Ordinária CTLU – 07/12/2023

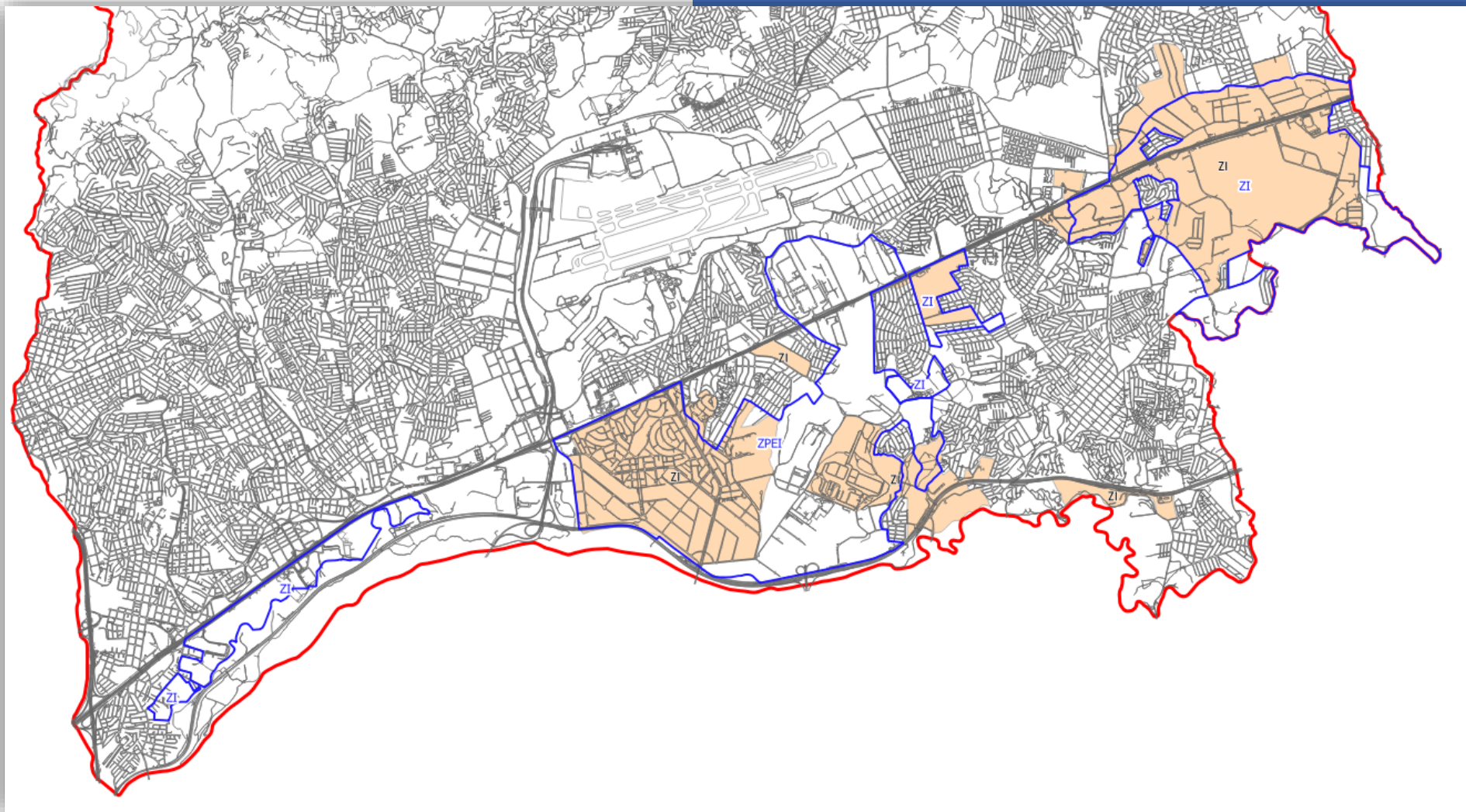


À CTLU compete deliberar sobre omissão do artigo 136 quanto ao uso em contraponto ao que dispõe o § 2º do artigo 140 que deixa claro a possibilidade de ampliação de edificação não conforme segundo Quadro 5 (quadro que trata dos usos).



10ª Reunião Ordinária CTLU – 07/12/2023

Zonas onde a atividade industrial do tipo I2 conforme Lei Municipal 6.253/07 (revogada) e I2-B conforme Lei Municipal 7.888/2021 é permitida.



-  Lei Municipal 7.888/2021
-  Lei Municipal 6.253/2007 (revogada)



10ª Reunião Ordinária CTLU – 07/12/2023

Lei Municipal 7.888/2021

Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo

Art. 134. O uso de imóveis, para fins de uso e ocupação do solo, classifica-se em:

I - permitido ou não permitido;

II - **conforme ou não conforme.**

§ 1º Uso permitido no local é aquele passível de ser implantado ou instalado no imóvel em função do tipo de zona de uso e da largura da via.

§ 2º Uso não permitido no local é aquele não passível de ser implantado ou instalado no imóvel em função do tipo de zona de uso ou da largura da via.

§ 3º **Uso conforme** é aquele permitido no local conforme condições estabelecidas nos Quadros 4 a 6 desta Lei.

§ 4º **Uso não conforme** é aquele que não é permitido no local ou, no caso de uso não residencial - NR, aquele que, mesmo permitido, não atende a pelo menos um dos parâmetros de incomodidade ou uma das condições de instalação constantes dos Quadros 4 a 6 desta Lei.

Atividade

Edificação

Art. 135. A edificação, para fins da disciplina do uso e ocupação do solo, classifica-se em conforme ou não conforme.

§ 1º **Edificação conforme** é aquela que atende a todas as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação do lote, estabelecidas nos Quadros 4A, 4B e 4C desta Lei e outras disposições também estabelecidas em lei.

§ 2º **Edificação não conforme** é aquela que não atende as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação do lote, estabelecidas nos Quadros 4A, 4B e 4C desta Lei, ou outras disposições também estabelecidas em lei.



10ª Reunião Ordinária CTLU – 07/12/2023

Art. 130. As edificações serão consideradas em situação regular quando possuírem Alvará de Construção, Alvará de Regularização, Certificado de Conclusão ou “Habite-se”, Certificado de Regularidade, Planta de Conservação ou documento equivalente, expedidos pelo Poder Executivo.

Art. 134.

§ 4º Uso não conforme é aquele que não é permitido no local ou, no caso de uso não residencial - NR, aquele que, mesmo permitido, não atende a pelo menos um dos parâmetros de incomodidade ou uma das condições de instalação constantes dos Quadros 4 a 6 desta Lei.

Edificação conforme.

Atividade não conforme

Art. 136. Na edificação em situação regular ainda que não conforme serão admitidas reformas com ampliação de área construída, desde que o coeficiente de aproveitamento máximo do lote não tenha sido ultrapassado e a ampliação pretendida não agrave a desconformidade da edificação.

Art. 140. O uso comprovadamente instalado até a data de publicação desta Lei permitido para o local na legislação vigente quando de sua instalação, que tenha se tornado não permitido ou não conforme nos termos deste diploma legal, poderá ser tolerado, desde que:

- I - a edificação possa ser considerada em situação regular nos termos do artigo 135, § 1º, desta Lei;
- II - no caso do uso não residencial - NR, sejam atendidos os parâmetros de incomodidade do artigo 90 desta Lei.

...

§ 2º A critério do GTAU, poderão ser permitidas ampliações de edificações não conformes segundo Quadro 5, desde que atendam aos parâmetros estabelecidos nos Quadros 4A, 4B, 4C e 6 desta Lei.” ...



10ª Reunião Ordinária CTLU – 07/12/2023

Sugestão preliminar:

Considerando a necessidade esclarecer a interpretação do art 136 da Lei Municipal 7.888/2021;

Sugerimos o texto como segue:

... “**Art. 136.** Na edificação em **situação regular, ainda que o uso não conforme** serão admitidas reformas com ampliação de área construída, desde que o coeficiente de aproveitamento máximo do lote não tenha sido ultrapassado e a ampliação pretendida não agrave a desconformidade da edificação.