

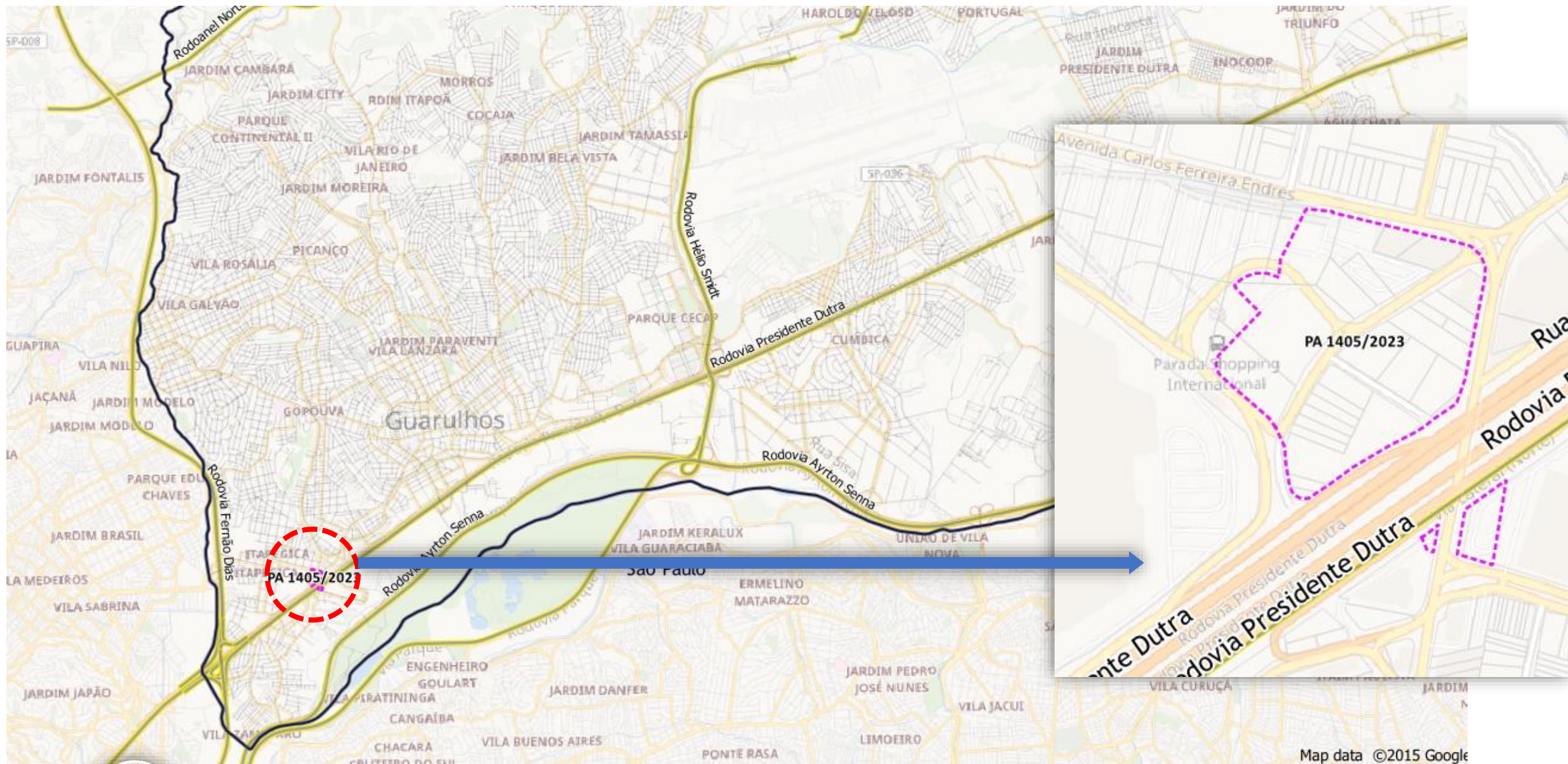
Pauta:

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

- 1.1. PA 1.405/2023 – **Diretriz Urbanística – Unidades de Construção da Linha 19 – Celeste do METRO (Implantação de Estação Metroviária – Estação Dutra)**

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

1ª Reunião Extraordinária CTLU – 10/05/2023



1ª Reunião Extraordinária CTLU – 10/05/2023

PA 1.405/2023

Requerente: Secretaria de Desenvolvimento Urbano

Assunto: solicitação de **Diretriz Urbanística – Unidades de Construção da Linha 19 – Celeste do METRO (Implantação de Estação Metroviária – Estação Dutra) - INFRA**

Imóvel: IC 112.02.94.0697, 111.60.28.0001, 111.61.21.0261/0250/0001/0009/0020/0030/0039/0049/0058, 111.61.32.0001/0322/0237/0051/0073/0206/0084/0100, 111.51.84.0493/0542/0577/0611/0732/0752/0772/0463/0843

Área do terreno total: 36.174,51 m² (área real)

Área à construir: 35.518,00 m²

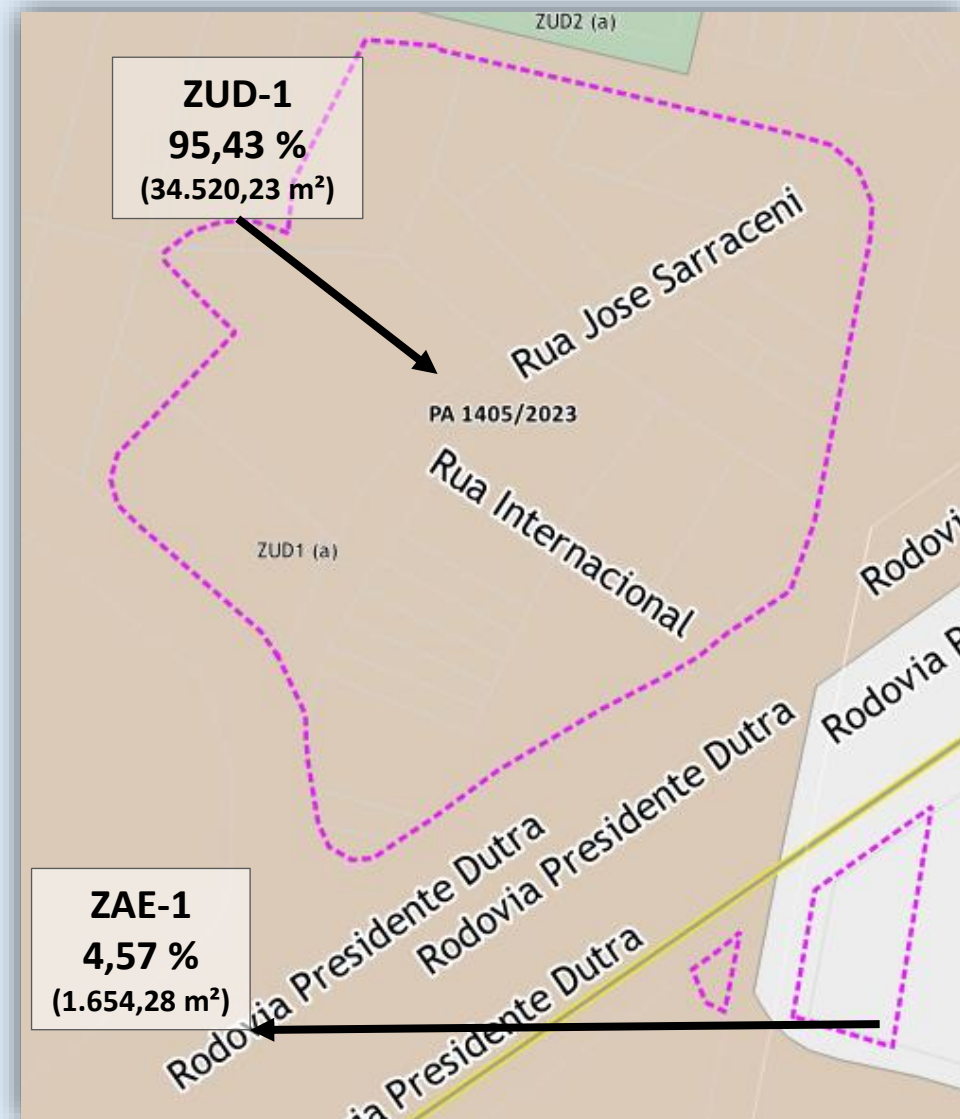
Motivo de solicitação de análise e manifestação da CTLU:

O imóvel se encontra em **mais de uma zona de uso** (art. 154 – Lei 7888/21)

O terreno se encontra na seguinte situação:

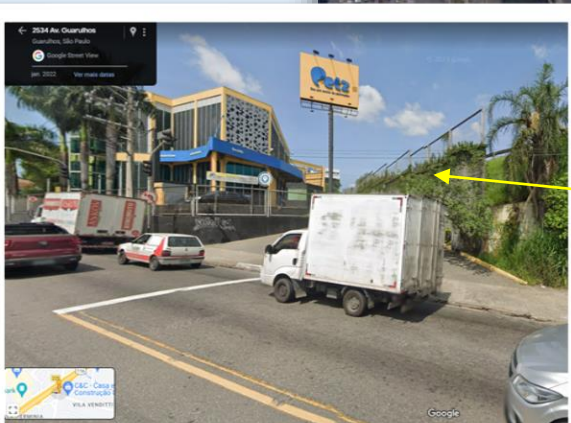
Parte em Zona de Uso Diversificado 1 – **ZUD-1** (cerca de **95,43%**) e parte Zona de Atividade Econômica 1 – **ZAE-1** (cerca de **4,57%**).

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 Extraordinária CTLU – 10/05/2023



1ª Reunião Extraordinária CTLU – 10/05/2023

QUADRO 5 - USOS PERMITIDOS POR ZONAS

Subcategorias de Uso	ZUD-1 A ZUD-4	ZUD-5 A ZUD-7	ZUD-8	ZMT	ZCH	ZPP	ZR	ZA	ZI	ZAE-1, ZAE-2 e ZAE-3	ZPE-1, ZPE-2 e ZPE-3	ZPA	ZEPAM	ZM	ZUSRA	ZUS-1	ZUS-2	ZUC	ZVS	ZEMR
INFRA	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU

Atividade: Estação Metroviária – Estação Dutra – Linha 19 Celeste

“art 98...

XIII - INFRA: atividades de interesse público, constituindo-se por edificações, equipamentos ou instalações, inclusive de infraestrutura como redes de telecomunicação, de produção e de distribuição de energia elétrica e outros serviços de utilidade pública;”

1ª Reunião Extraordinária CTLU – 10/05/2023

QUADRO 4B - ÍNDICES E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

Zona	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima - TOmax	Gabarito de Altura Máxima - Hmax (metros) (a)	Recuos (metros)				
	CAmin	CABas	CAmax			Frente (b)	Fundos		Laterais	
							Altura da edificação menor ou igual a 10 metros (c)	Altura da edificação superior a 10 metros (c)	Altura da edificação menor ou igual a 10 metros (c)	Altura da edificação superior a 10 metros (c)
ZUD-1	0,3	3	5	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZAE-1	0,3	2	2,5	0,7	NA	5	3	h/10 (e)	3	h/10 (e)

Notas:

- (a) 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;
- (b) o recuo frontal deverá ainda obedecer ao previsto nos artigos 112 a 114 desta Lei;
- (c) considera-se altura da edificação - "h", aquela medida a partir do nível do pavimento térreo até o ponto mais alto da cobertura, excluindo se caixa d'água, conforme dispõe o artigo 110, parágrafo único;
- (d) aplicam-se as regras previstas no artigo 116;
- (e) o recuo não poderá ser inferior a 3 metros;
- (h) aplicam-se os parâmetros da legislação ambiental pertinente;
- (g) apenas de um dos lados, não sendo exigido para os usos NR1 em lotes com até 125m²;

QUADRO 4A - COEFICIENTE VERDE E TAXA DE PERMEABILIDADE

ZONA (a)	Coeficiente Verde (% da área de terreno)	
	Área de terreno a partir de 1.000m ² e até 5.000m ²	Área de terreno acima de 5.000m ²
ZUD-1	10% (b)	15% (c)
ZAE-1	10%	20% (e)

Notas:

- (a) nas ZUS-1, ZUS-2, ZVS e ZEMR aplicam-se os parâmetros previstos na Lei nº 6.798, de 28/12/2010;
- (b) deverá respeitar um mínimo de 5% de Coeficiente Verde, sendo o restante Taxa de Permeabilidade;
- (c) deverá respeitar um mínimo de 10% de Coeficiente Verde, sendo o restante Taxa de Permeabilidade;
- (e) deverá respeitar um mínimo de 15% de Coeficiente Verde, sendo o restante Taxa de Permeabilidade;

PA 1.405/2023

Diretriz Urbanística

Sugestão do executivo:

Considerar que se aplique em cada parcela do território o zoneamento correspondente.

INFORME

PAUTA PARA A PRÓXIMA REUNIÃO ORDINÁRIA:

Enquadramento de atividade: Criação de animais (domésticos)