



1ª Reunião Ordinária CTLU – 13/01/2022

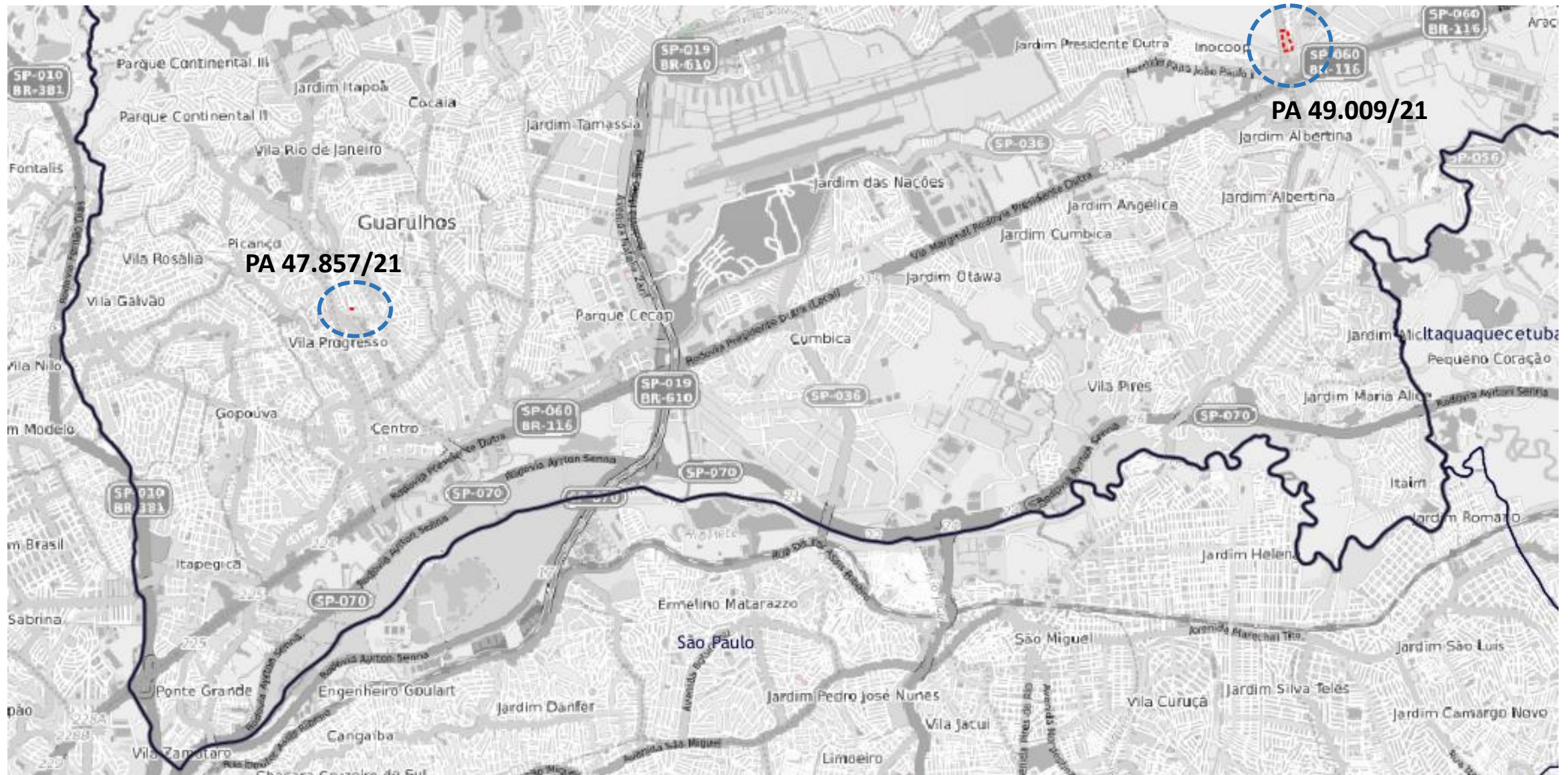
Pauta:

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

- 1.1. PA 49.009/2021 – **Diretrizes Urbanística para Ampliação de Empreendimento Industrial**, encaminhado à CTLU porque o imóvel está na situação prevista pelo artigo 154 da Lei 7888/21 - terreno localizado em duas ou mais zonas.
- 1.2. PA 47.857/2021 – **Certidão de Uso do Solo para Escritório de Arquitetura e Clínica de Estética**, encaminhado à CTLU conforme estabelece o inciso I do artigo 21 da Lei 7888/21 (analisar e decidir os casos não previstos nesta Lei). O imóvel está em Zona de Uso Residencial - ZR, onde somente é permitido o uso residencial. Porém, o imóvel foi aprovado como não residencial e segundo os artigos 127 e 128 da Lei 7888/21, é assegurado a permanência de usos e atividades regularmente instaladas com base em legislação anterior. Apesar de não haver licença de funcionamento, a edificação foi aprovada como não residencial. Subentende-se que são permitidos os usos não residenciais permitidos à época da aprovação da construção, porém, isso não está estabelecido na Lei 7888/21, configurando-se então, como um caso não previsto.



1ª Reunião Ordinária CTLU – 13/01/2022





1ª Reunião Ordinária CTLU – 13/01/2022

PA 49.009/2021

Requerente: Pienz Administração de Bens Próprios Eireli EPP

Assunto: solicitação de Diretrizes Urbanísticas para Ampliação da construção de Empreendimento Industrial – fabricação de produtos alimentícios (pó para bolo, refrescos, gelatina, etc) – Código 27.41-iB/IC, CNAEs 1062-7/00, 1122-4/03 e 1099-6/02

Imóvel: IC 092.74.19.0558.00.000 e 092.74.19.0776.00.000 área do terreno total: 26.388,97m² (cadastro)

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)

Com base na área do polígono enviado pelo requerente, a área do terreno possui 26.398,86 m². Considerando essa área, o terreno se encontra na seguinte situação:

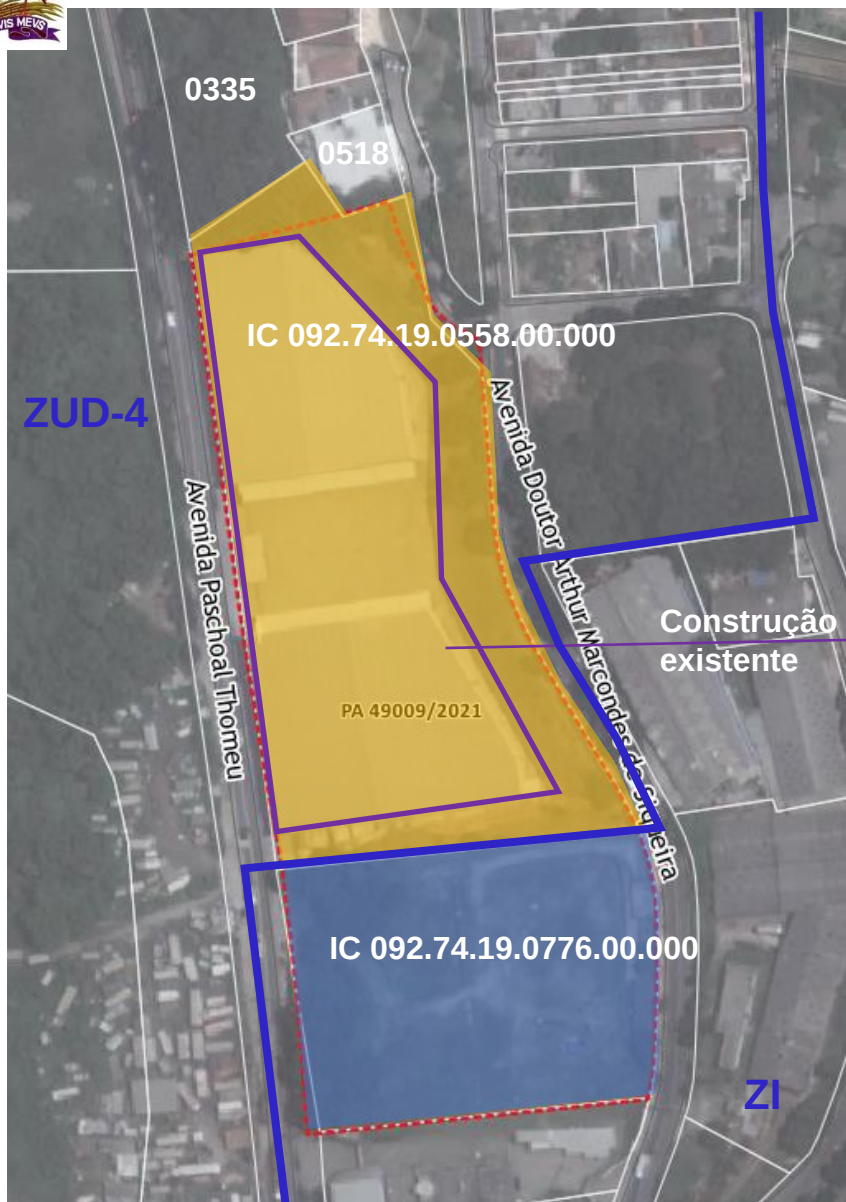
Parte em Zona de Uso Diversificado 4 – **ZUD-4** (16.991,28m², cerca de 64,36%), correspondente ao lote com IC 092.74.19.0558.00.000.
Parte em Zona Industrial– **ZI**, (9.407,58m², cerca de 35,64%), correspondente ao lote com IC 092.74.19.0776.00.000.

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.





1ª Reunião Ordinária CTLU – 13/01/2022



Observa-se que a parte em ZUD-4, lote com IC 092.74.19.0558, há construção existente, aprovada através do PA 42.244/2011.

Para o lote IC 092.74.19.0776, consta o processo de aprovação de construção de galpão industrial - PA 286/2013 - que se encontra em andamento. O alvará expedido em 2014 já venceu.

A atividade informada para o processo de solicitações de diretrizes urbanísticas, de acordo com a Lei Municipal 7.888/21, é classificada como I2-A sendo permitido o uso apenas em ZI.

Sugestão do executivo:

Considerar inclusive o lote IC 092.74.19.0558 como Zona Industrial, devendo no limite com os lotes vizinhos, IC 092.74.19.0335 e 092.74.19.0518, respeitar recuo da edificação de no mínimo 5,00 metros.



1ª Reunião Ordinária CTLU – 13/01/2022

PA 47.857/2021

Requerente: Rodrigo Baleeiro Silva

Assunto: solicitação de Certidão de Uso do Solo para Escritório de Arquitetura e Clínica de Estética (NR2-0)

Imóvel: IC 084.02.18.0278.00.000

Edificação aprovada como Salões Comerciais conforme Alvará A-030/2020, tratada através do PA 83.020/19.

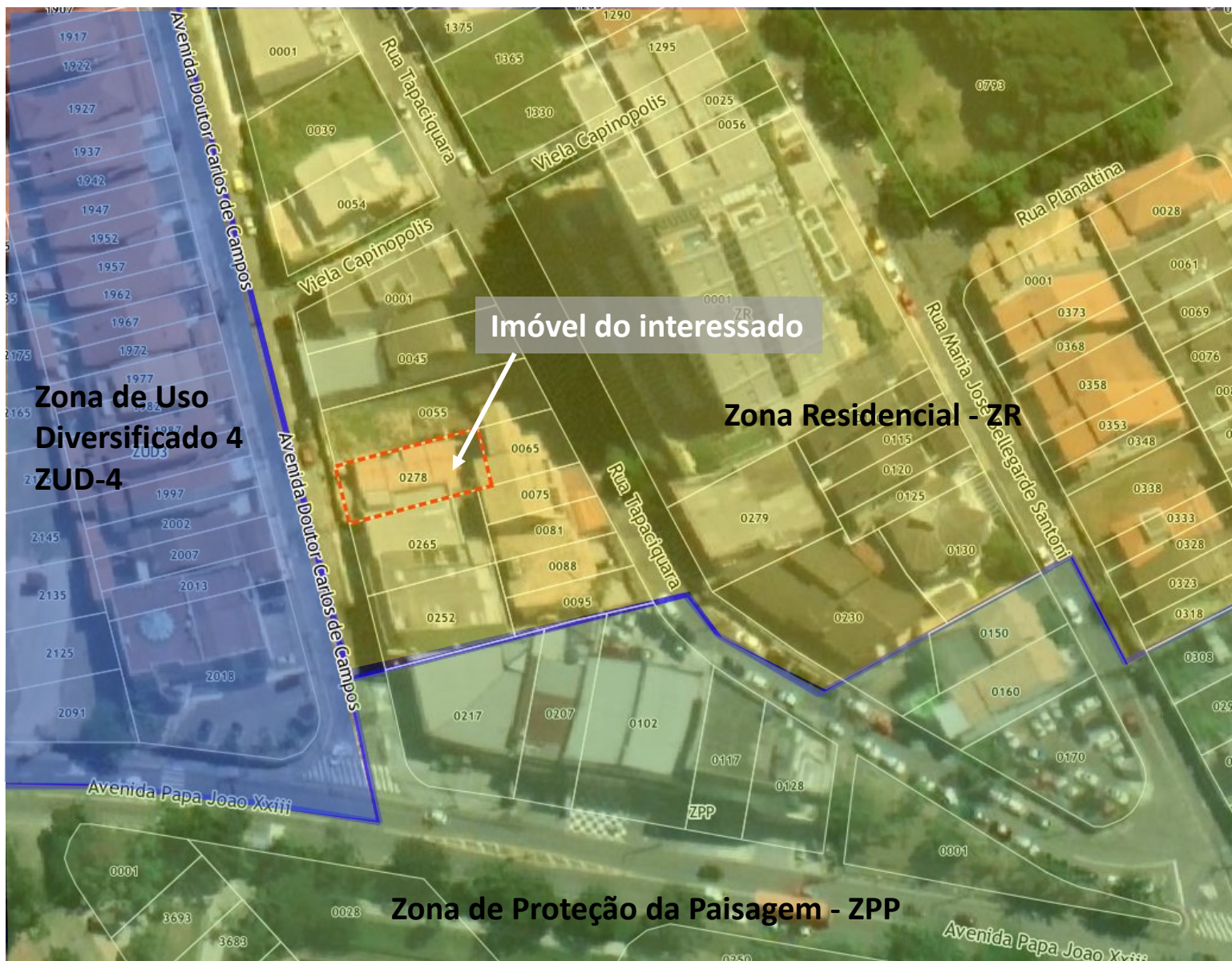
Área do terreno: 250,00m²

Área construída:

Motivo de solicitação de análise e manifestação da CTLU:

Caso não previsto na Lei 7888/21 (art. 21, inciso I).

À CTLU compete definir quais usos são permitidos na ZR para os casos que se enquadrarem nos artigos 127 e 128 (edificação regular, uso não conforme), ou definir especificamente para o caso em questão, se as atividades pleiteadas, são permitidas.





1ª Reunião Ordinária CTLU – 13/01/2022

Cópia do Alvará de Construção

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO - SDU
DEPARTAMENTO DE LICENCIAMENTO URBANO – SDU02
DIVISÃO. TÉC. DE LICENC. DE EDIFICAÇÕES – SDU0209
SEÇÃO TÉC DE LIC. DE PROJETOS E OBRAS –SDU020901

A-030/2020

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

Em conformidade com o despacho exarado no processo nº 83.020 de 2019, protocolado em 14.11.19, concedo o presente ALVARÁ à LUIZ CARLOS DA SILVA (CPF 001.151.198-25), e ANA MARIA DA SILVA (CPF 010.441.018-30). Construção de salões comerciais na Avenida Doutor Carlos de Campos,60 , – Lotes 15 - Quadra 22 - sob Inscrição cadastral 084.02.18.0278.00.000 – Parque Renato Maia - neste Município.*****

Obs:O presente Alvará foi expedido em conformidade com o disposto no artigo 33 da Lei 6.046/04.

ÁREA (M²) – CONSTRUÇÃO		TOTAL *****250,00*****	
RESIDENCIAL *****	COMERCIAL *****250,00*****	INDUSTRIAL *****	OUTROS *****

ÁREA(M2) – REGULARIZAÇÃO		TOTAL *****	
RESIDENCIAL *****	COMERCIAL *****	INDUSTRIAL *****	OUTROS *****

DEMOLIÇÃO (M²) *****	REFORMA (M²) *****
VOLUME DE CORTE (M³) *****31,20*****	VOLUME DE ATERRO (M³) *****

AUTOR DO PROJETO/RESPONSABILIDADE TÉCNICA
*****ARQUITETO RODRIGO BALEEIRO SILVA*****
CAU A-143787-9 ART 8948558 / 8948581 CPF 433.425.008-40

Obs.: O interessado deverá solicitar autorização junto a SM antes do início da obra, para remoção e/ou transplantes de espécies arbóreas, caso seja necessária, deverá atender o disposto no artigo 35 da Lei 6046/04 (Após a obtenção do alvará de construção, o empreendedor, proprietário ou responsável técnico pela execução da obra deverá obrigatoriamente, comunicar a Prefeitura, através da Secretaria responsável pelo Desenvolvimento Urbano, quando do início da obra), quando da conclusão da obra requerer o Certificado de Conclusão nos termos dos artigos 41 a 44 e 177 da Lei 6046/04.

Guarulhos, 21 de Janeiro de 2020.

Eng.º REGINALDO SOARES
Chefe de Divisão Técnica

Eng.ª ELAINE CRISTINA FONTANA
Diretora de Licenciamento Urbano

Quadro de Atividades de Serviços – Anexo 16 da Lei 6.253/07

Tipo de Atividade		Atividades	Medidas para Instalação
S2	ATIVIDADES TOLERÁVEIS	(1) Atividades Potencialmente Geradoras de Ruídos - Igrejas, templos, locais de culto - Serviços de oficinas em geral (com mais de 125,00m² de área construída) - Clínicas veterinárias - Boates, discotecas e clubes noturnos - Estabelecimentos com música ao vivo ou mecanizada, shows - Hotéis e pensões de animais	Para a sua instalação deverá ser previamente apresentado laudo elaborado por profissional habilitado, indicando tratamento acústico adequado e declarando atendimento às normas e legislação específica
		(2) Atividades Potencialmente Geradoras de Radiações - Torres, antenas, estações de telecomunicações	Para a sua instalação deverá ser previamente apresentado laudo elaborado por profissional habilitado, demonstrando as medidas adotadas para controlar as emissões da atividade
		(3) Atividades que podem causar impactos no tráfego Em função de atividade e porte, as atividades estarão sujeitas à análise prévia e expedição de diretrizes de acordo com legislação específica	
S3	ATIVIDADES INCOMODAS	----- 	





1ª Reunião Ordinária CTLU – 13/01/2022



Imagens Google Street View, de outubro de 2021.





1ª Reunião Ordinária CTLU – 13/01/2022

Quadro 3 - Usos e Atividades – Lei 7.888/21

NR2-0	comércio varejista de abastecimento de âmbito local tais como casa de carnes, açougue, avícola, peixaria, quitanda, entre outros, com até 500m ² (quinhentos metros quadrados) de área construída;
	comércio varejista de alimentação de pequeno porte tais como padaria, confeitaria, café, casa de chá, entre outros, excluindo-se aqueles com "drive-thru", com até 500m ² (quinhentos metros quadrados) de área construída;
	comércio varejista diversificado de âmbito local de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não ao uso residencial tais como loja de ferramentas, de materiais de construções e similares, farmácias, papelaria, loja de vestuários, entre outros, com até 500m ² (quinhentos metros quadrados) de área construída;
	prestação de serviços profissionais como escritórios de advocacia, arquitetura, engenharia, contabilidade, serviços de estética, dentária, entre outros; serviços pessoais de âmbito local tais como cabeleireiro, estúdios de tatuagem e piercing, lavanderias e tinturarias não industriais, de serviços técnicos de manutenção ou reparo tais como alfaiate, costureiro, sapateiro, chaveiro, assistência técnica, entre outros, com até 750m ² (setecentos e cinquenta metros quadrados) de área construída;

QUADRO 5 - USOS PERMITIDOS POR ZONAS

Subcategorias de Uso		ZUD-1 A	ZUD-5 A ZUD-7	ZUD-8	ZMT	ZCH	ZPP	ZR
R	R1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
	R2-G	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
	R2-S	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
	R3-Vila	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM
	R3-H	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM
	R4	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
NR2	NR2-0	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO
	NR2-1	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	NÃO
	NR2-2	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	NÃO
	NR2-3	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	NR2-4	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	NÃO

QUADRO 6 - CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO

Subcat. de Uso		USOS NÃO CARACTERIZADOS COMO PGT					
		VAGAS (a) (b)					
		Área Construída	Estacionamento	Visitante	Moto	C/D	E/D
NR2-0	NA	até 500m ²	1/75m ²	NA	1	1	NA

Sugestão do executivo:

Permitir os usos NR2-0 nas construções aprovadas como não residenciais localizadas na Zona Residencial – ZR.