



1ª Reunião Ordinária CTLU – 02/09/2021

1 – Apresentação dos membros da CTLU e assinatura do Termo de Posse;

2 – Discussão e aprovação do regimento interno;

3 – Apresentação de informações de base para as discussões da CTLU;

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

- PA 25.213/2021 – Highline do Brasil II Infraestruturas de Telecomunicações S/A – Providências referente a Certidão de Uso do Solo;
- PA 27.967/2021 – HSH Incorporação e Construção Ltda – Diretrizes Urbanísticas para construção de galpões de logística;
- PA 27.542/2021 – CDR Pedreira Centro de Disposição de Resíduos Ltda – Reconsideração de despacho Via Rápida Empresas – VRE

(em todos os casos, os processos foram encaminhados à CTLU pelo GTAU - Grupo Técnico de Análises Urbanísticas, tendo em vista que os imóveis se encontram em mais de duas zonas de uso segundo Lei 7.888/21 - LPUOS)



1ª Reunião Ordinária CTLU – 02/09/2021

1 – Apresentação dos membros da CTLU e assinatura do Termo de Posse;

Decreto nº 38.301, de 19/08/21 – nomeação dos membros da CTLU

REPRESENTANTES DO PODER EXECUTIVO

Titulares:

Arq. Urb. Kátia Ayumi Tani (SDU)

Arq. Urb. Joselma Bortoletti (SDU) – substituirá o arq. urb. Thiago Sávio

Eng. Civil Mônica Alves dos Reis Mingossi (SDU)

Suplentes:

Eng. Civil Reinaldo Aparecido Ruy (SDU)

Eng. Civil Elaine Cristina Fontana (SDU)

Arq. Urb. Roseli da Silva Teixeira (SM)

REPRESENTANTES DA SOCIEDADE CIVIL

Titulares:

Arq. Urb e Eng. Civil Julio Soto Saavedra

Arq. Urb. Alexandre Romão

Arq. Urb. Angela Ramires

Suplentes:

Arq. Urb. Karla Pastro

Adv. Yuji Izumi



1ª Reunião Ordinária CTLU – 02/09/2021



PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
Avenida Tiradentes, 3198, Bom Clima, Guarulhos

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA - CTLU

TERMO DE POSSE

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU BIÊNIO 2021 – 2022

Aos 02 dias do mês de setembro de 2021, reuniram-se os membros titulares e suplentes da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, devidamente nomeados por ato do executivo, Decreto nº 38.301, de 19 de agosto de 2021, nos termos do artigo 22 da Lei nº 7.888 de 2021 – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e do Decretos nº 37.939/2021, que a seguir se subscrevem:

REPRESENTANTES DO PODER EXECUTIVO		
Presidente	Arq. Urb. Gabriel Rodrigues de Arruda	
Titular	Arq. Urb. Kátia Ayumi Tani	
Titular	Eng. Civil Mônica A. dos Reis Mingossi	
Suplente	Eng. Civil Reinaldo Aparecido Ruy	
Suplente	Eng. Civil Elaine Cristina Fontana	
Suplente	Arq. Urb. Roseli da Silva Teixeira	
REPRESENTANTES DA SOCIEDADE CIVIL		
Titular	Arq. Urb e Eng. Civil Julio Soto Saavedra	
Titular	Arq. Urb. Alexandre Romão	
Titular	Arq. Urb. Angela Ramires	
Suplente	Arq. Urb. Karla Pastro	
Suplente	Adv. Yuji Izumi	

Guarulhos, 02 de setembro de 2021

Gabriel Rodrigues de Arruda

Secretário Adjunto de Desenvolvimento Urbano e
Presidente da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU

1 – Apresentação dos membros da CTLU e assinatura do Termo de Posse;



1ª Reunião Ordinária CTLU – 02/09/2021

3 – Apresentação de informações de base para as discussões da CTLU;

As demandas que são encaminhadas ao CTLU podem surgir através de:

- Requerimento do interessado de processos administrativos em andamento na Prefeitura que envolvam a aplicação da Lei 7.888/21 – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (ou Zoneamento). Por exemplo: processo de aprovação de construção em que o requerente apresenta projeto cujo enquadramento de uso não esteja previsto na LPUOS;
- Encaminhamentos de outras áreas da Prefeitura via expediente administrativo quando se detecta a necessidade de consulta à CTLU diante de dispositivos previstos na LPUOS. Exemplo: imóvel localizado em mais de duas zonas de uso (artigo 154);
- Encaminhamentos de outras áreas da Prefeitura via expediente administrativo de casos não previstos na LPUOS. Exemplo: atividades econômicas que não estejam relacionadas no Quadro 3 da LPUOS e que não sejam passíveis de serem enquadradas por similaridade.



1ª Reunião Ordinária CTLU – 02/09/2021

3 – Apresentação de informações de base para as discussões da CTLU;

Procedimentos ou documentos emitidos pela Prefeitura que geralmente podem ocasionar a consulta à CTLU:

- Certidão de Uso do Solo
- Viabilidade para licenciamento de atividade econômica por meio do sistema Via Rápida Empresas – VRE
- Diretrizes Urbanísticas
- Aprovação de Construção
- Licença de funcionamento de atividade econômica (atividades não passíveis de análise por meio do VRE)

Outras informações bases:

- Parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo definidos na LPUOS. O que são?
- Enquadramento de usos e atividades.
- Quem analisa os usos INFRA?
- O que é o Grupo Técnico de Análises Urbanísticas?



1ª Reunião Ordinária CTLU – 02/09/2021

3 – Apresentação de informações de base para as discussões da CTLU;

Certidão de Uso do Solo

Documento emitido pela Prefeitura que informa se determinada atividade econômica é ou não permitida em imóvel, segundo LPUOS.

Solicitado via processo protocolado no Fácil ou via internet. Informações mínimas: inscrição cadastral do imóvel, descrição da atividade econômica que se deseja instalar, enquadramento do uso segundo LPUOS ou CNAE.

A Certidão de Uso do Solo geralmente é solicitada ao empreendedor, pelos órgãos estaduais, para análise de processos de licenciamento ambiental, por exemplo.

É preciso verificar em qual zona de uso o imóvel se encontra segundo LPUOS, e no caso em que o imóvel se encontra em mais de duas zonas (art. 154), deve ser analisado pela CTLU para que este defina se o imóvel pode ser considerado em apenas uma zona de uso para os casos em que só uma pequena porção do imóvel esteja inserida em outra, analisando-se o caso específico ou definindo regra geral que se possa aplicar em casos similares, por exemplo.

Viabilidade para licenciamento de atividade econômica por meio do sistema Via Rápida Empresas – VRE/REDESIM

O VRE é um sistema eletrônico online do Governo do Estado idealizado para agilizar os processos de obtenção de licença de funcionamento.

Guarulhos aderiu ao sistema em 2017. O primeiro passo é a análise de viabilidade que verifica se a atividade pretendida é permitida no imóvel e local informado pelo interessado. Da mesma forma que a Certidão do Uso do Solo, quando o imóvel estiver localizado em mais de uma zona de uso, deve ser submetido à análise da CTLU.



1ª Reunião Ordinária CTLU – 02/09/2021

3 – Apresentação de informações de base para as discussões da CTLU;

Diretrizes Urbanísticas

Consiste num documento composto pelo conjunto de informações expedidas por diversos órgãos da administração pública, relacionando as exigências urbanísticas legais para a realização de um empreendimento ou atividade, público ou privada.

Exigido conforme porte e/ou característica da atividade, as diretrizes urbanísticas devem ser obedecidas para a obtenção do alvará de construção, ampliação ou regularização.

Da mesma forma dos exemplos anteriores, se o imóvel do empreendimento estiver localizado em mais de duas zonas, deve ser submetido à análise da CTLU.

Aprovação de Construção (alvarás de construção, reforma, ampliação, regularização)

As construções devem ser precedidas de aprovação do projeto de edificação. A SDU analise os projetos que podem ser tanto de construções novas, como reforma com redução ou ampliação, ou projetos de regularização). Quando o imóvel estiver localizado em mais de duas zonas de uso, será submetido à análise da CTLU.

Licença de funcionamento de atividade econômica (atividades não passíveis de análise por meio do VRE)

Para que um comércio, serviço ou indústria inicie suas atividades no município, este deve obter a licença de funcionamento expedida pelo município. Em alguns casos, deve obter inclusive licenças expedidas pelo Estado e que são exigidas no processo municipal. As atividades classificadas como alto risco segundo normativas do Estado, não são passíveis de análise por meio do VRE. Para atividade de alto risco é constituído processo administrativo físico. E quando o imóvel estiver em mais de duas zonas, deve ser submetido à análise da CTLU.



1ª Reunião Ordinária CTLU – 02/09/2021

3 – Apresentação de informações de base para as discussões da CTLU;

Parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo. O que são?

O parcelamento (divisão) do solo pode se dar de três formas: loteamento, desmembramento ou desdobro. Para isso, a LPUOS define por zonas de uso, o tamanho mínimo do lote (frente mínima e área mínima), estabelece extensão máxima de quadra, entre outras regras;

A ocupação do lote é controlada por regras como:

- Taxa de Ocupação - TO máxima (se um terreno tem 1000m² e a TO é de 0,7, somente 70% do terreno pode ser ocupado com construção, que chamamos de área de projeção da edificação, ou seja, 300m² do terreno precisa estar livre)
- Coeficiente Verde - CV e Taxa de Permeabilidade (CV é porcentagem do terreno que deve ser constituída por cobertura vegetal, a permeabilidade é a porcentagem do terreno que deve estar sobre solo natural efetivamente permeável, se diferencia do CV porque pode ser coberta por pedrisco ou outro material permeável, permitindo que seja utilizada como estacionamento).
- Recuos obrigatórios (afastamento da construção com relação as divisas com os terrenos vizinhos e a rua)
- Coeficiente de Aproveitamento – CA que estabelece o máximo de área construída no imóvel (se o CA é 2,0, a construção pode ter no máximo 2000m²). A LPUOS definiu CA mínimo, que se aplica para verificar o cumprimento da função social da propriedade, o CA básico, que estabelece o máximo que se pode construir sem a cobrança do Solo Criado, e o CA máximo, que é o quanto se pode atingir mediante o pagamento do Solo Criado;
- Gabarito de Altura máxima, definida apenas para as zonas que se pretende controlar a altura da edificação para preservação da paisagem. É diferente do gabarito de altura máxima definida pelo Comando Aéreo devido a presença do Aeroporto no município.

Esses parâmetros estão estabelecidos por zonas nos anexos da LPUOS: Quadros 4A, 4B e 4C.



1ª Reunião Ordinária CTLU – 02/09/2021

3 – Apresentação de informações de base para as discussões da CTLU;

Enquadramento de usos e atividades

O controle da instalação de atividade é feito considerando-se:

- Categoria de uso: residencial, não residencial ou usos mistos (residencial e não residencial no mesmo lote);
- Natureza da atividade: compatível, tolerável, incômoda ou incompatíveis com o uso residencial;
- Porte da atividade: baixo, médio e alto (definido com base na área construída destinada ao exercício da atividade).

As categorias de uso residencial são:

- R1 – uma unidade habitacional por lote;
- R2 – conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente ou superpostas;
- R3 – condomínio com duas ou mais unidade habitacionais, agrupadas horizontalmente e/ou superpostas; e
- R4 – condomínio vertical (prédio de apartamento).

As categorias de uso não residencial englobam os comércios, serviços e indústrias, classificados como:

- NRA – usos ambientalmente compatíveis com a sustentabilidade e equilíbrio ecológico, permitidas na ZEPAM;
- NR1 – atividades classificadas como compatíveis com a vizinhança residencial;
- NR2 – atividades classificadas como toleráveis para a vizinhança residencial;
- NR3 – atividades classificadas como incômodas para a vizinhança residencial;
- NR4 – atividades classificadas como incompatíveis com o uso residencial;
- I1-A – atividades industriais de baixo impacto e baixo risco, compatível com a vizinhança residencial;
- I1-B – atividades industriais de baixo impacto e baixo risco, tolerável para a vizinhança residencial;
- I1-C – atividades industriais de baixo impacto e baixo risco, considerada incômoda para a vizinhança residencial;
- I2-A – atividades industriais incômodas à vizinhança residencial, tendo sua instalação restrita a determinadas áreas da cidade;
- I2-B – atividades industriais classificadas como incompatíveis à vizinhança residencial, tendo sua instalação restrita a determinadas áreas da cidade não somente definidas pela legislação municipal, mas também por legislação estadual;
- I2-E – atividades de extração mineral e indústria extrativista;
- I3 – atividades industriais incômodas que somente poderão ser autorizadas no Município mediante reclassificação nas subcategorias I1-B, I1-C, I2-A ou I2-B;
- **INFRA – atividades de interesse público, constituindo-se por edificações, equipamentos ou instalações, inclusive infraestrutura como redes de telecomunicação, de produção e de distribuição de energia elétrica e outros serviços de utilidade pública.**

O **Quadro 3** anexo da LPUOS apresenta a classificação das atividades não residenciais por categorias, por meio de sub-categorias e exemplificação e descrição de atividades.

O **Quadro 5** anexo da LPUOS estabelece por sub-categorias, a permissão ou proibição da instalação do uso por zonas.

O artigo 150 dispõe que a atividade que não constar da classificação de uso estabelecida pelo executivo, poderá ter seu enquadramento solicitado, e é a CTLU que vai deliberar sobre o enquadramento definitivo.



1ª Reunião Ordinária CTLU – 02/09/2021

3 – Apresentação de informações de base para as discussões da CTLU;

Quem analisa os usos INFRA?

Segundo o § 10 do artigo 98 da LPUOS, os índices e parâmetros de ocupação para os usos INFRA serão definidos caso a caso pelo GTAU, que poderá enquadrá-los nos demais usos não residenciais ou estabelecer parâmetros específicos para cada caso.

O que é o Grupo Técnico de Análise Urbanística

Trata-se de um grupo composto por servidores públicos técnicos habilitados, indicados pelos Secretários Municipais responsáveis das áreas do planejamento urbano, do licenciamento urbano, do meio ambiente, do transporte e mobilidade urbana, do saneamento ambiental, da habitação, da saúde e da educação. As atribuições do GTAU estão estabelecidas no artigo 20 da LPUOS.



1ª Reunião Ordinária CTLU – 02/09/2021

3 – Apresentação de informações de base para as discussões da CTLU;

Então, o que compete ao CTLU analisar/deliberar para os casos em que o imóvel se encontra em mais de duas zonas?

Possibilidades:

- Definir caso a caso qual a zona de uso que deve ser considerada, levando em consideração, por exemplo, a porcentagem de incidência do imóvel em cada zona (nesse caso, será feito um parecer que será juntado ao procedimento administrativo);
- Definir regra geral, por meio de resolução, para casos em que determinada porcentagem de incidência em outra zona possa ser desconsiderada;
- Definir caso a caso, por exemplo, que o projeto deverá respeitar as regras da zona mais restritiva;
- Definir regra geral que estabeleça que no caso de determinadas zonas, aplica-se a mais restritiva;
- Entre outras possibilidades que podemos debater conforme os casos que venham para a análise da CTLU.

A seguir apresentaremos algumas ilustrações sobre essas possibilidades

Exemplos de situação de imóveis em duas ou mais zonas de uso:



- Limite das zonas de uso
- Limite da propriedade



Em alguns casos de englobamento e desdobro de lotes, a configuração dos terrenos que a Prefeitura tomou como base para delimitar as zonas de uso, mudou. Isso pode ocasionar esse tipo de inconsistência.

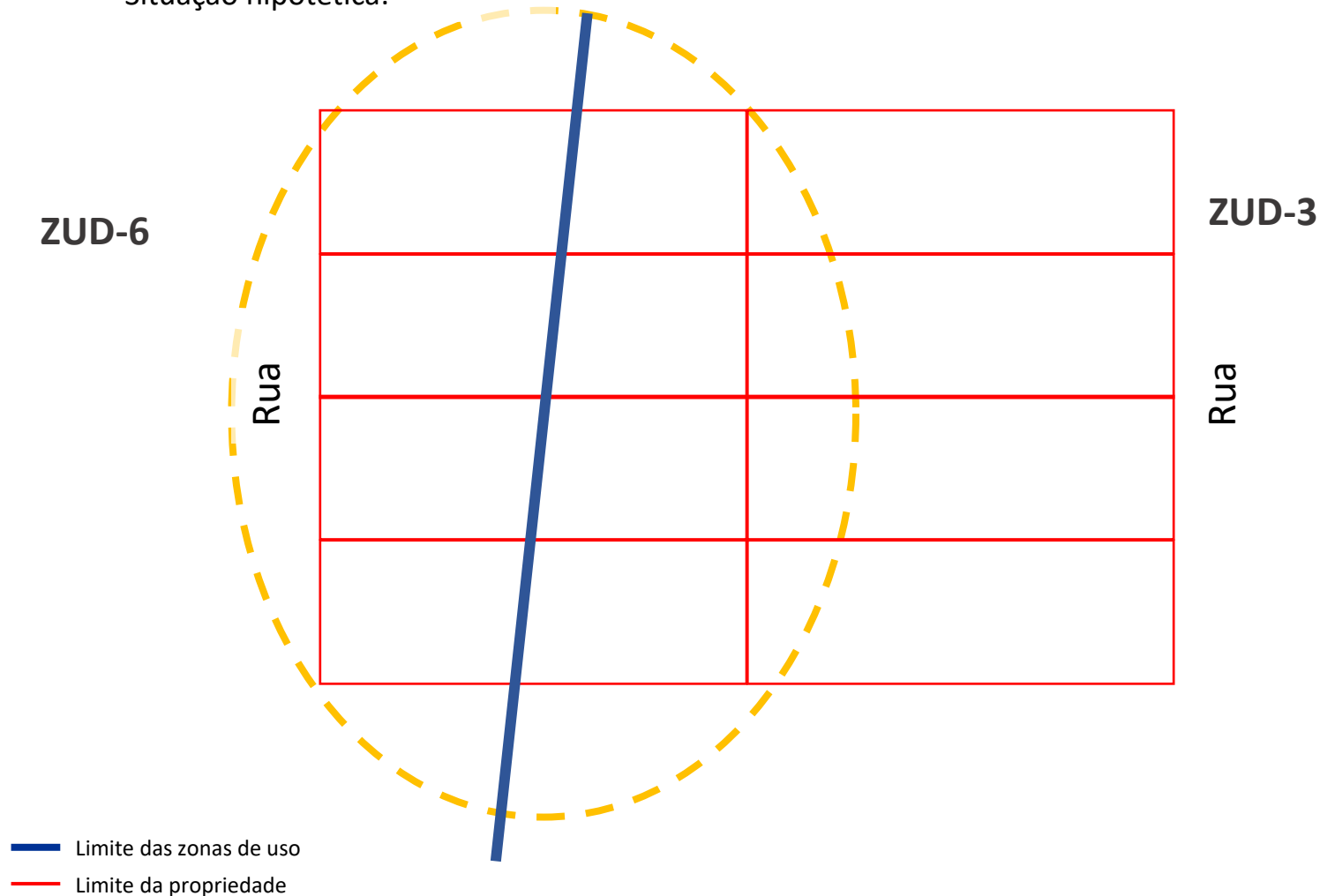
Pode-se, para casos em que a parte do imóvel em outra zona, seja inferior a 30%, por exemplo, estabelecer que se aplica para o imóvel todo, as regras da zona em que se encontra a maior parcela do terreno.



1ª Reunião Ordinária CTLU – 02/09/2021

Exemplos de situação de imóveis em duas ou mais zonas de uso:

Situação hipotética:



Na ZUD-3 é permitido maior adensamento construtivo, comparando-se à ZUD-6. Assim, podemos dizer que a ZUD-6 é mais restritiva.

Para esses casos, como não se trata de uma pequena parcela do lote que estaria em outra zona, pode-se pensar em propor que se aplicará as regras definidas para a Zona mais restritiva.

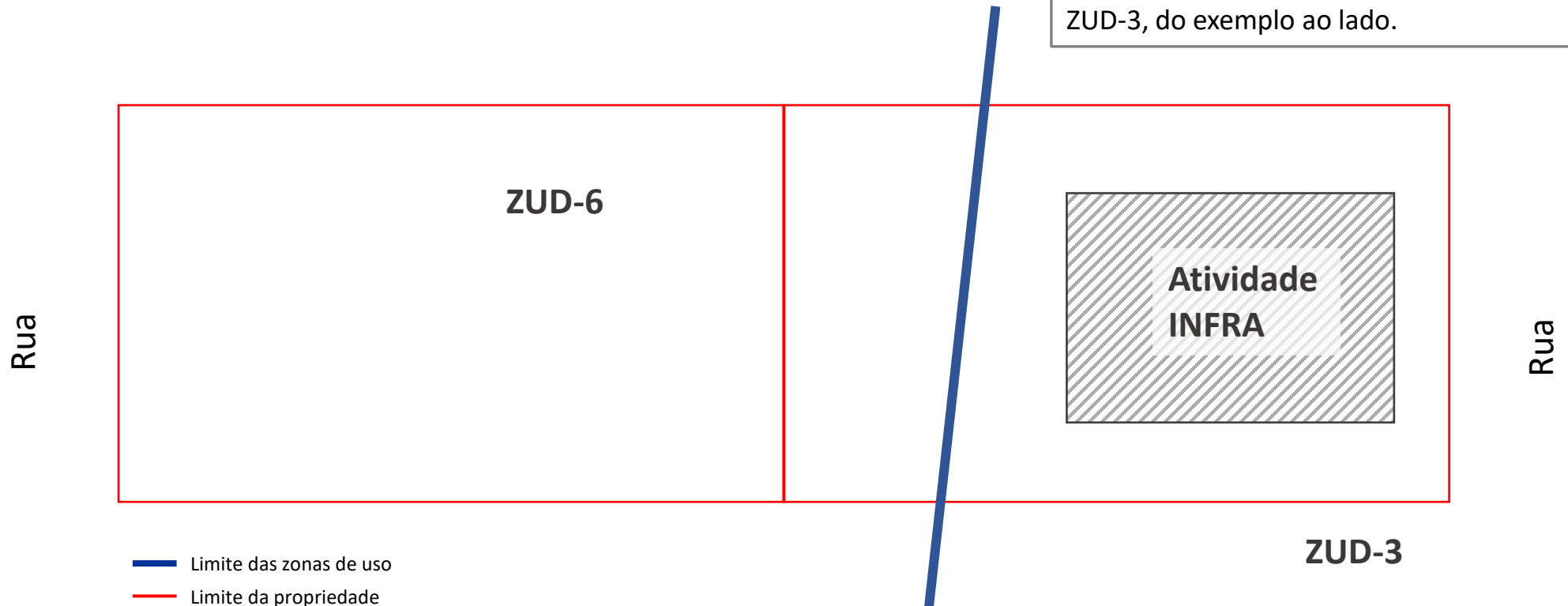
— Limite das zonas de uso
— Limite da propriedade



1ª Reunião Ordinária CTLU – 02/09/2021

Exemplos de situação de imóveis em duas ou mais zonas de uso:

Situação hipotética:





1ª Reunião Ordinária CTLU – 02/09/2021

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

Doc	Número	Ano	Requerente	Data de recebimento do administrativo para instrução	Assunto do administrativo	Motivo de envio para análise/manifestação da CTLU
PA	25213	2021	Highline do Brasil II Infraestruturas de Telecomunicações S/A	12/08/2021	Providências referente a Certidão de Uso do Solo Online	imóvel localizado em duas ou mais zonas de uso
PA	27967	2021	HSH Incorporação e Construção Ltda	18/08/2021	Diretrizes Urbanísticas para construção de galpões logísticos	imóvel localizado em duas ou mais zonas de uso
PA	27542	2021	CDR Pedreira Centro de Disposição de Resíduos Ltda	26/08/2021	Reconsideração de despacho Via Rápida Empresas - VRE	imóvel localizado em duas ou mais zonas de uso



1ª Reunião Ordinária CTLU – 02/09/2021

Localização das áreas objeto dos processos submetidos à análise e manifestação da CTLU.





1ª Reunião Ordinária CTLU – 02/09/2021

Assunto: Certidão de Uso do Solo para Implantação de infraestrutura para Estação Rádio Base

Motivo de solicitação de análise e manifestação da CTLU:

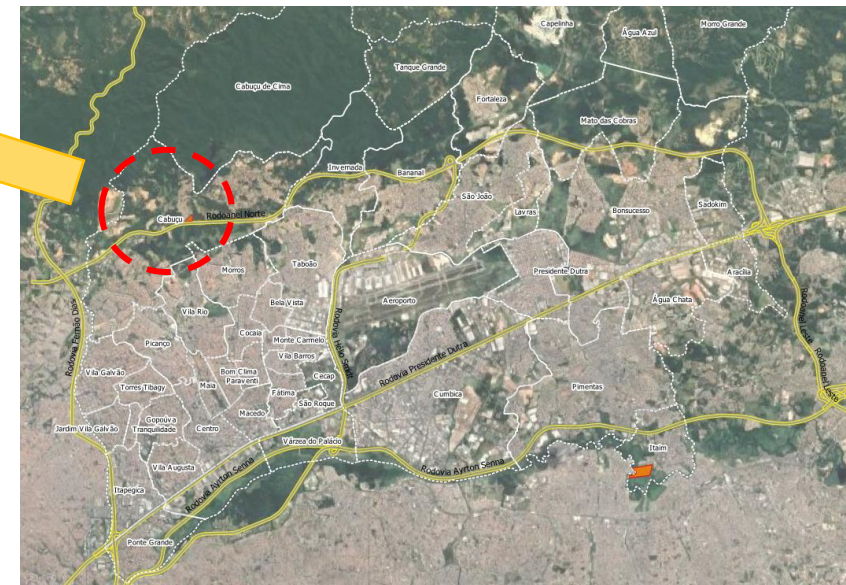
O imóvel se encontra em **duas zonas de uso**, conforme Mapa 1 anexo da Lei 7.888/21.

Parte em Zona de Uso Sustentável 2 – ZUS2 (cerca de 57%); e
Parte em Zona de Uso Conservacionista – ZUC (cerca de 43%);

O projeto prevê a antena implantada na porção do imóvel localizada em ZUC.



Área do Processo nº 25.213/21





1ª Reunião Ordinária CTLU – 02/09/2021

Área do Processo nº 27.967/21

Assunto: Diretrizes para construção de **Galpões de Logística**.

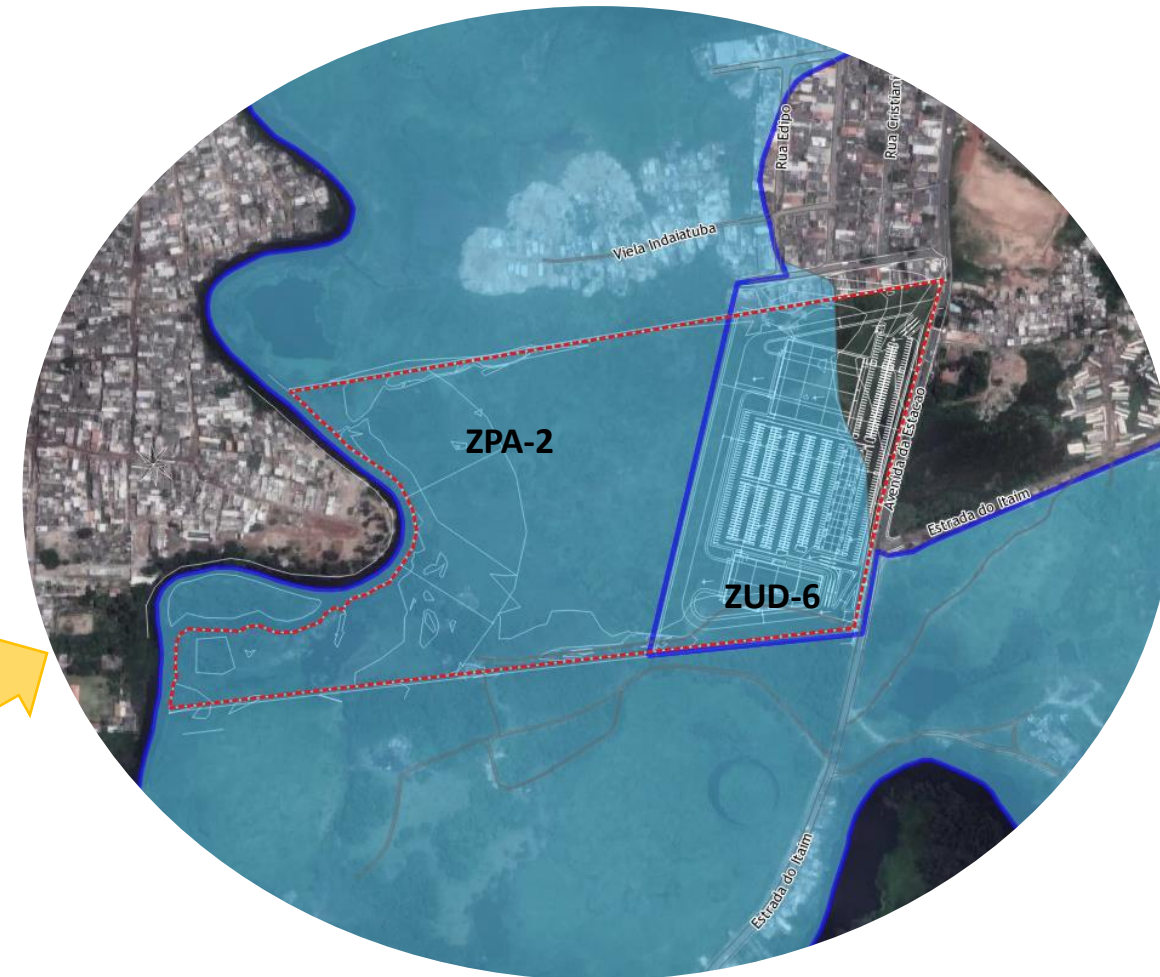
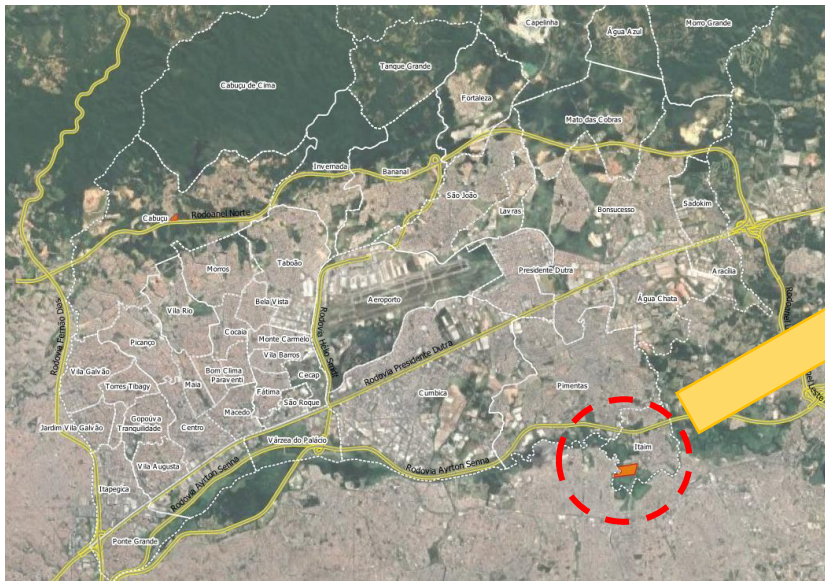
Motivo de solicitação de análise e manifestação da CTLU:

O imóvel se encontra em **duas zonas de uso**, conforme Mapa 1 anexo da Lei 7.888/21.

Parte em Zona de Uso Diversificado 6 – ZUD-6 (cerca de 37%) ; e

Parte em Zona de Proteção Ambiental 2 – ZPA-2 (cerca de 63%)

Os galpões estão projetados de forma a ocupar apenas a porção do imóvel localizada em ZUD-6. Parte do imóvel está inserido na APA Várzea do Rio Tietê - ZCM.



- Limite das zonas de uso
- Limite da propriedade do requerente
- Zona de Cinturão Meândrico – ZCM da APA da Várzea do Rio Tietê.



1ª Reunião Ordinária CTLU – 02/09/2021

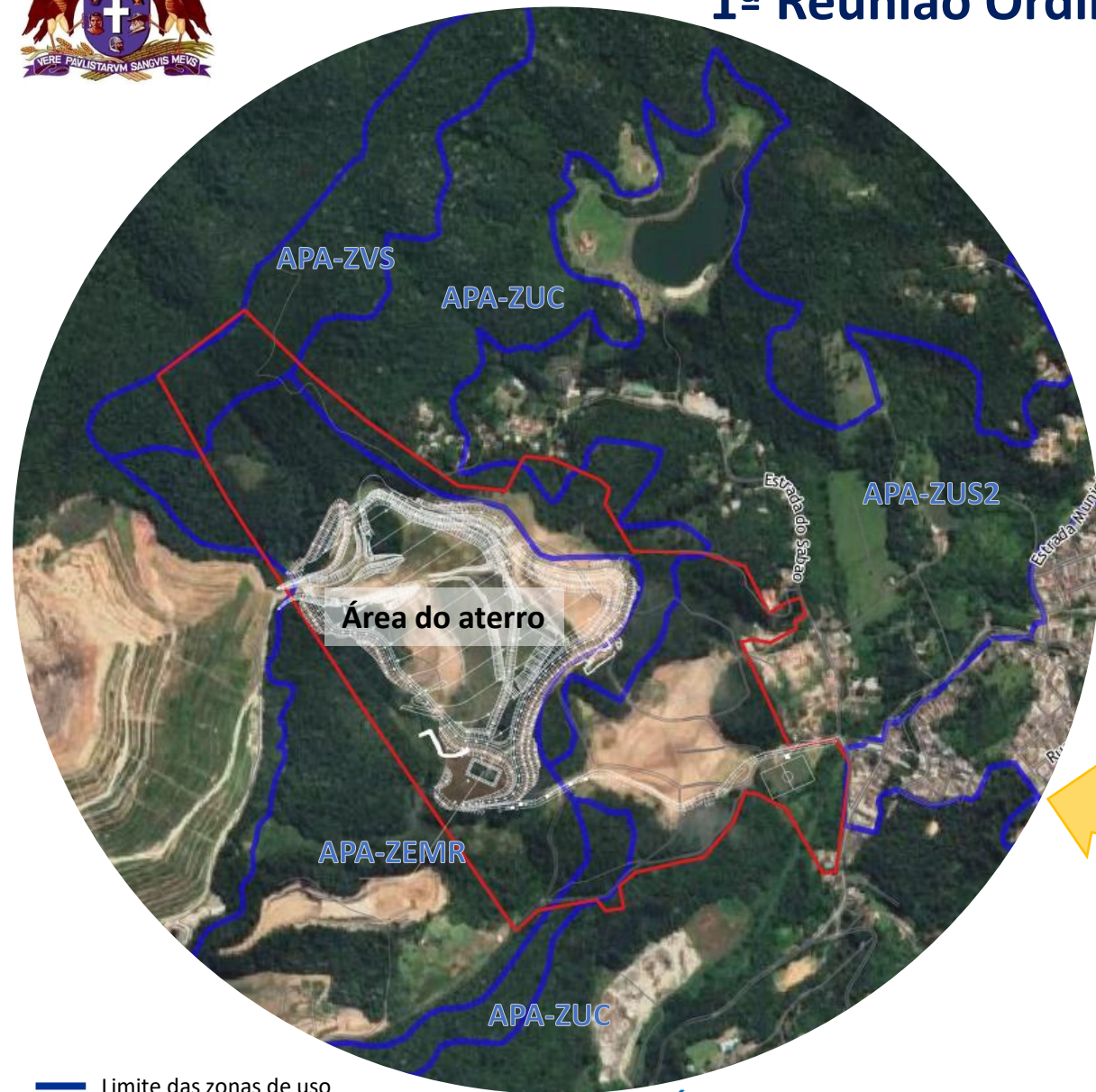
Assunto: Reconsideração de Despacho para informação de Viabilidade através do sistema Via Rápida Empresas – VRE. Implantação de **Aterro Sanitário**.

Motivo de solicitação de análise e manifestação da CTLU:

O imóvel se encontra em **mais de duas zonas de uso**, conforme Mapa 1 anexo da Lei 7.888/21.

Parte em Zona de Extração de Minérios e Disposição de Resíduos Sólidos – ZEMR (cerca de 54%);
Parte em Zona de Uso Sustentável 2 – ZUS2 (cerca de 27%);
Parte em Zona de Uso Conservacionista – ZUC (14%); e
Parte em Zona de Vida Silvestre – ZVS (cerca de 5%)

A área projetada do aterro ocupa apenas a porção do imóvel localizada em ZEMR.



— Limite das zonas de uso
— Limite da propriedade do requerente

Área do Processo nº 27.542/21

