



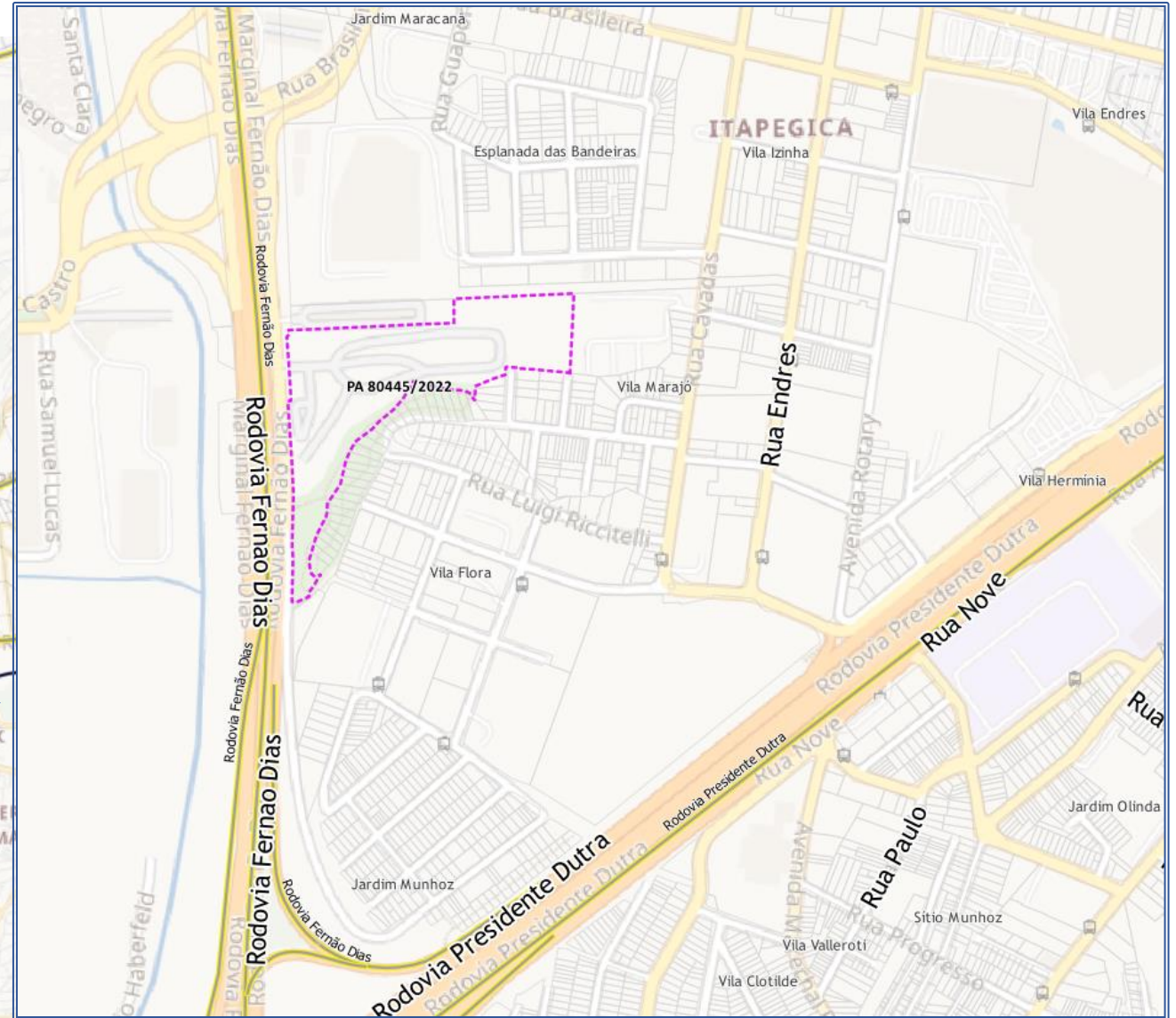
1ª Reunião Ordinária CTLU – 12/01/2023

Pauta:

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

- 1.1. PA 80445/2022 – **Certidão de Uso do Solo – NR3-2 / NR2-22**
- 1.2. PA 80446/2022 – **Certidão de Zoneamento – IC 111.31.91.1866**

Os dois itens são do mesmo requerente para o mesmo imóvel.



Map data ©2015 Google



1ª Reunião Ordinária CTLU – 12/01/2023

PA 80445/2022

Requerente: AAP Administração Patrimonial S/A

Assunto: Certidão de Uso do Solo – NR2-22, NR3-2

CNAES:

4744-0/99 - Comércio varejista de materiais de construção em geral; 4732-6/00 - Comércio varejista de lubrificantes; 4741-5/00 - Comércio varejista de tintas e materiais para pintura 4742-3/00-Comércio varejista de material elétrico; 4744-0/01 - Comércio varejista de ferragens e ferramentas; 4744-0/02 - Comércio varejista de madeira e artefatos; 4744-0-03 - Comércio varejista de materiais hidráulicos; 4744-0/04 - Comércio varejista de cal, areia, pedra britada, tijolos; 4744-0/05-Comércio varejista de materiais de construção não especificados anteriormente; 4744-0/06 - Comércio varejista de pedras para revestimento; 6810-2/02 - Aluguel de imóveis próprios; 4649-4/01 - Comércio atacadista de equipamentos elétricos de uso; 4649-4/05 - Comércio atacadista de artigos de tapeçaria 4672-9/00 - Comércio atacadista de ferragens e ferramentas; 7490-1/04 - Atividades de intermediação e agenciamento de serviços e negócios em geral, sem especialização definida; 4669- 9/01 - Comércio atacadista de bombas, compressores e carneiros hidráulicos; 4673-7/00 - Comércio atacadista de material elétrico para construção; 6810-2/01 - Compra e venda de imóveis; 4674-5/00-comércio atacadista de cimento; 4679-6/01 - Comércio atacadista de tintas; e 4679-6/02 - Comércio atacadista de peças prontas de mármore e granitos para uso na construção.

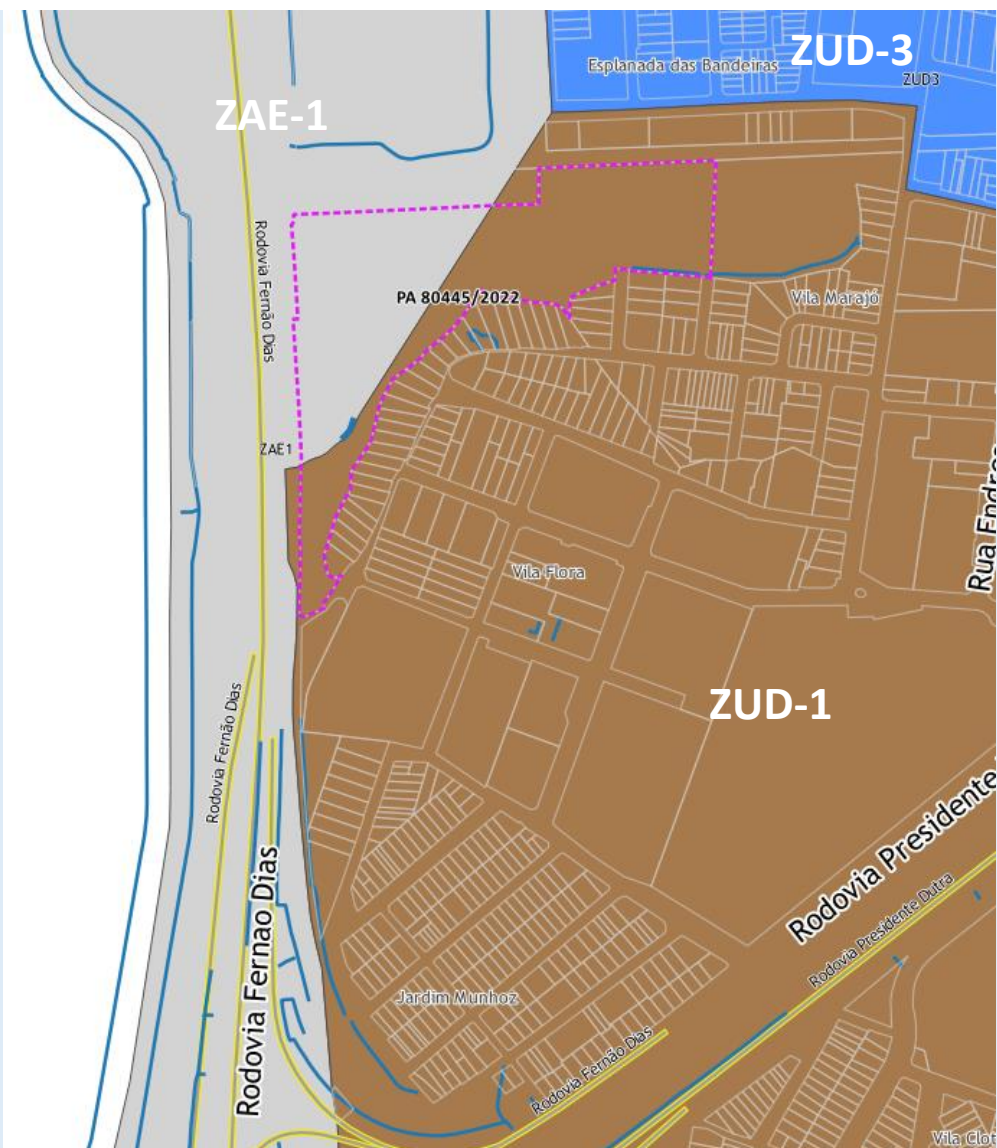
Imóvel: IC 111.31.91.1866.00.000

Área do terreno: 42.960,61 m²

Área construída: 11.350,47 m²

Motivo de solicitação de análise e manifestação da CTLU:

Imóvel em mais de uma zona de uso: parte em ZUD-1 (56,82%: 26.281,94 m²) e parte em ZAE-1 (43,18%: 19.972,33 m²)







1ª Reunião Ordinária CTLU – 12/01/2023

Quadro 3 - 2 de 6

QUADRO 3 - CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES NÃO RESIDENCIAIS

Subcategorias de Uso	Atividades
NR2-22	prestação de serviços de médio porte, de serviços profissionais como escritórios de advocacia, arquitetura, engenharia, atividades aeroportuárias e de apoio às atividades aeroportuárias, contabilidade, clínicas de estética, dentária, banho e tosa de animais de estimação, hospedagem de animais de estimação, entre outros; serviços pessoais de âmbito local tais como cabeleireiro, estúdios de tatuagem e piercing, lavanderias e tinturarias não industriais, de serviços técnicos de confecção, manutenção ou reparo tais como alfaiate, costureiro, sapateiro, chaveiro, assistência técnica, agências bancárias, entre outros, com área construída acima de 250m ² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

Quadro 3 - 3 de 6

QUADRO 3 - CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES NÃO RESIDENCIAIS

Subcategorias de Uso	Atividades
NR3-1	comércio atacadista e varejista de abastecimento, inclusive hipermercados, mercados, varejão, sacolão, magazines e similares, de grande porte, com dimensão superior a 3.000m ² (três mil metros quadrados) de área construída;
NR3-2	comércio varejista diversificado de venda direta ao consumidor tais como loja de ferramentas, de materiais de construção e similares, farmácias, papelaria, concessionária de veículos, agência de veículos e similares, com dimensão superior a 3.000m ² (quinhentos metros quadrados) de área construída;



1ª Reunião Ordinária CTLU – 12/01/2023

Quadro 5 - 2 de 3

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
	NR2-22	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
NR3	NR3-1	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	NR3-2	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	NR3-3	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	NR3-4	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM (h)	SIM (h)	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	NR3-5	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	NR3-6	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	(f)	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	NR3-7	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	NR3-8	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	(f)	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	NR3-9	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	(f)	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

- Notas:
- (a) ver artigo 98, § 5º
 - (b) somente chácara de recreio;
 - (c) apenas HIS/HMP para realocação de famílias residentes na área da ZUSRA;
 - (d) os usos NRA se aplicam para as zonas localizadas na Macrozona de Áreas Ambientalmente Protegidas;
 - (e) são admitidos os usos associados em sua localização às atividades de extração mineral;
 - (f) ver usos NRA;
 - (g) na ZPE-3, são permitidos apenas como parte de condomínio;
 - (h) ver artigo 98, § 6º
 - (i) permitido apenas nas vias arteriais e estruturais, não sendo permitidas nas vias locais;

Os usos NR2-22 e NR3-2 são permitidos em ambas as zonas.



1ª Reunião Ordinária CTLU – 12/01/2023

Considerando que a atividade principal é a venda de materiais de construção e o porte da edificação existente (11.350,47 m²), o uso é compatível com os objetivos da Zona de Atividade Econômica 1 – ZAE-1.

Sugestão do executivo para a certidão de uso do solo para a instalação de usos NR2-22 e NR3-2:

Aplicar para o imóvel em sua totalidade as regras da Zona de Atividade Econômica 1 – ZAE-1, constando da certidão de uso do solo que o licenciamento da atividade fica sujeito à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança os termos do artigo 91 da Lei Municipal nº 7.888, de 15/01/2021.



1ª Reunião Ordinária CTLU – 12/01/2023

Considerando que a frente do imóvel é para a Rodovia Fernão Dias e a dimensão do terreno, observa-se que tais características são compatíveis com a definição da Zona de Atividade Econômica 1 – ZAE-1;

Considerando que o lote que confronta com os fundos do imóvel está implantado um conjunto residencial vertical e em parte da lateral há alguns imóveis residenciais unifamiliares;

Considerando que parte da área é de interesse do Metrô para implantação de VSE (Ventilação e Saída de Emergência) da Linha 19 – Celeste.

Sugestão do executivo para a certidão de zoneamento:

Aplicar para o imóvel em sua totalidade as regras da Zona de Atividade Econômica 1 – ZAE-1, devendo, nos casos de implantação de usos industriais, preservar livre de ocupação uma faixa de 15 metros na divisa que limita com imóveis residenciais.

Sugere-se **constar da certidão que parte do imóvel é de interesse do Metrô** conforme Documento Técnico RT-19.00.00.00/1Y1-004, fl. 132 de 1398, de 28/01/2022, articulação 07/18, constante do volume 3a do EIA-RIMA da Linha 19 – Celeste e assim, as aprovações e licenciamentos ficarão sujeitas à obtenção de anuência do Metrô.

