



2ª Reunião Extraordinária CTLU – 21/07/2022

Pauta:

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

- 1.1. PA 40.373/2020 – **Diretrizes Urbanísticas para Condomínio Residencial Vertical – R4**
- 1.2. PA 40.376/2020 – **Diretrizes Urbanísticas para edifício comercial NR3-18 – PGT**

Os casos acima são do mesmo requerente para a mesma área, alterando-se apenas o tipo de atividade que se pretende implantar. O imóvel está inserido, segundo perímetro apresentado pelo requerente, recai sobre três zonas de uso (art. 154 da Lei 7.888/21).

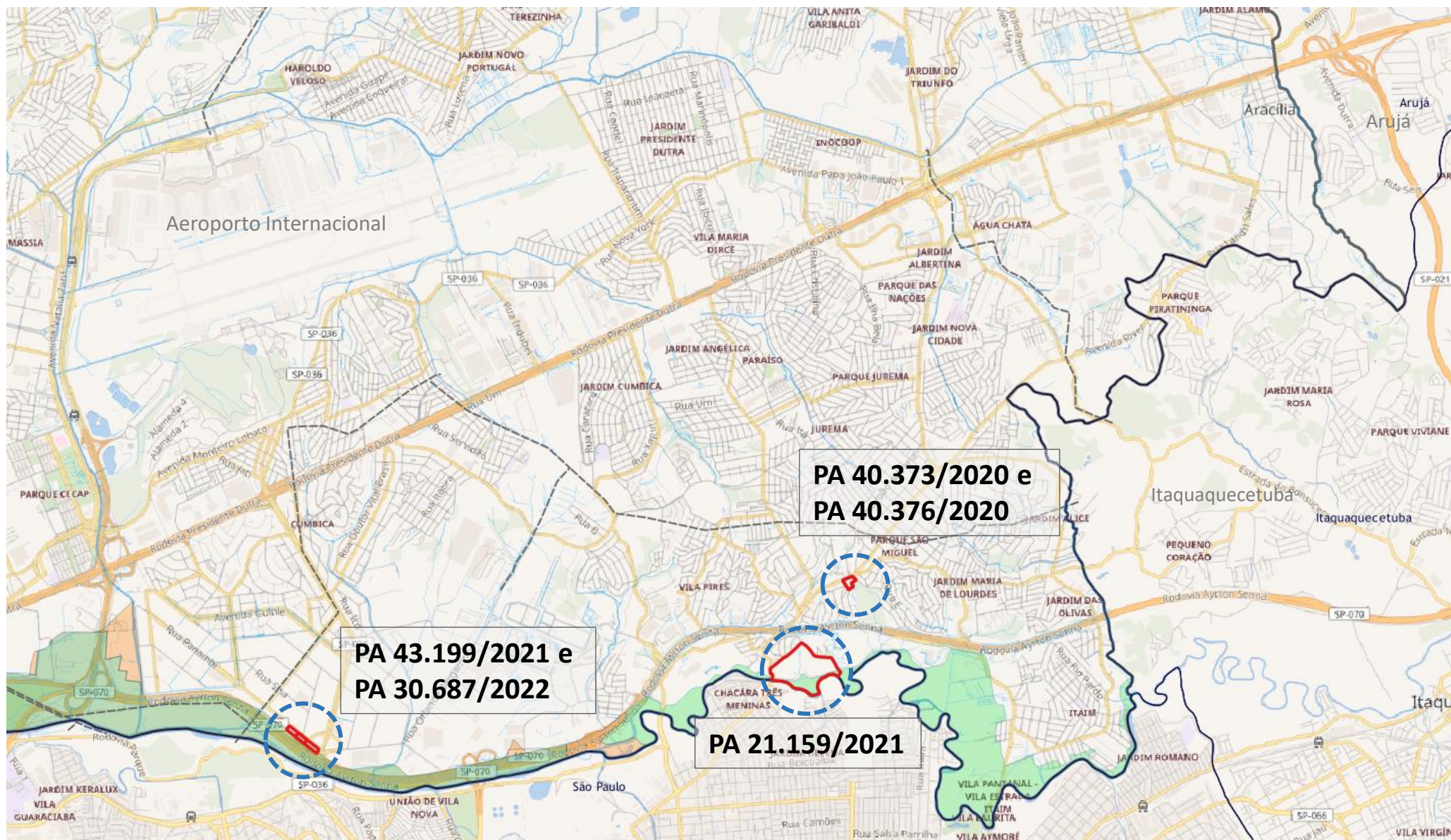
- 1.3. PA 30.687/2022 – **Desdobro de lote**
- 1.4. PA 43.199/2021 – **Regularização de Edificação**

Os casos acima são do mesmo requerente para a mesma inscrição cadastral cujo lote recai sobre duas zonas de uso, sendo uma delas Zona de Proteção Ambiental – ZPA correspondente à APA da Várzea do Rio Tietê. O processo de regularização de edificação trata de parcela da área.

- 1.5. PA 21.159/2021 – **Diretrizes Urbanísticas para Galpão Comercial Logístico – NR3-14 – PGT**



2ª Reunião Extraordinária CTLU – 21/07/2022





2ª Reunião Extraordinária CTLU – 21/07/2022

PA 40.373/2020 e 40.376/2020

Requerente: Youssef Ahmad Sleiman

Assunto PA 40.373/20: solicitação de **Diretrizes Urbanísticas** para implantação de **Condomínio Residencial Vertical – R4**, com 10 torres, totalizando 835 Unidades Habitacionais.

Assunto PA 40.376/20: solicitação de **Diretrizes Urbanísticas** para implantação de **Edifício Comercial** com 30.135,00 m² - **NR3-18**.

Imóvel: IC 094.60.29.0001/0020/0040/0060/0120/0142

Área do terreno total: 10.045,00 m² (cadastro)

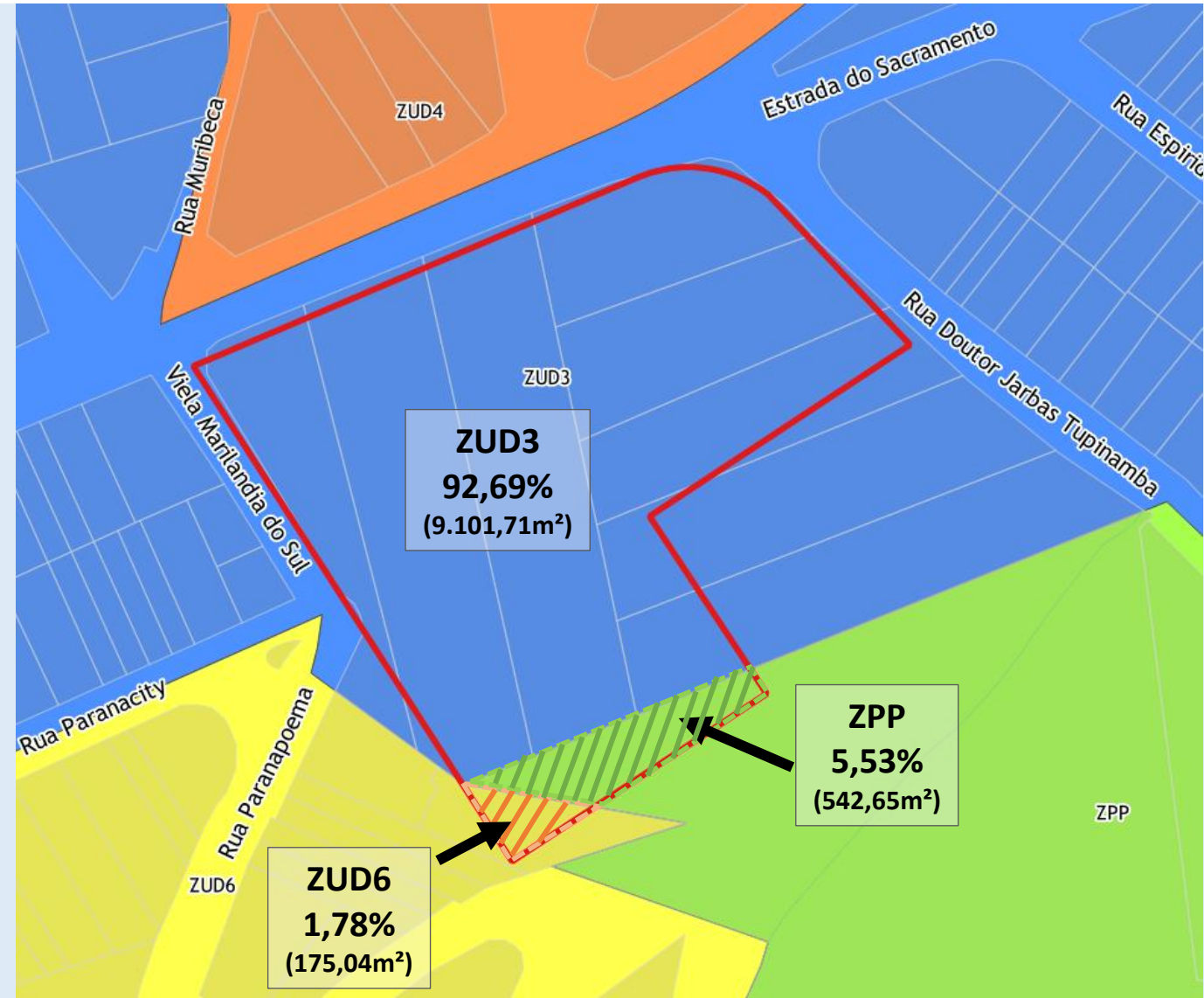
Motivo de solicitação de análise e manifestação da CTLU:

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 **9.819,40 m²**. Considerando essa área, o terreno se encontra na seguinte situação:

Parte em Zona de Uso Diversificado 3 – **ZUD-3** (cerca de **92,69%**), parte em **ZUD-6**, (cerca de **1,78%**), e parte Zona de Preservação da Paisagem – **ZPP** (cerca de **5,53%**)

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.





2ª Reunião Extraordinária CTLU – 21/07/2022

PA 43.373/2020 e 40.376/2020

Requerente: Youssef Ahmad Sleiman

Assunto PA 40.373/20: solicitação de **Diretrizes Urbanísticas** para implantação de **Condomínio Residencial Vertical – R4**, com 10 torres, totalizando 835 Unidades Habitacionais.

Assunto PA 40.376/20: solicitação de **Diretrizes Urbanísticas** para implantação de **Edifício Comercial** com 30.135,00 m² - **NR3-18**.

Imóvel: IC 094.60.29.0001/0020/0040/0060/0120/0142

Área do terreno total: 10.045,00 m² (cadastro)

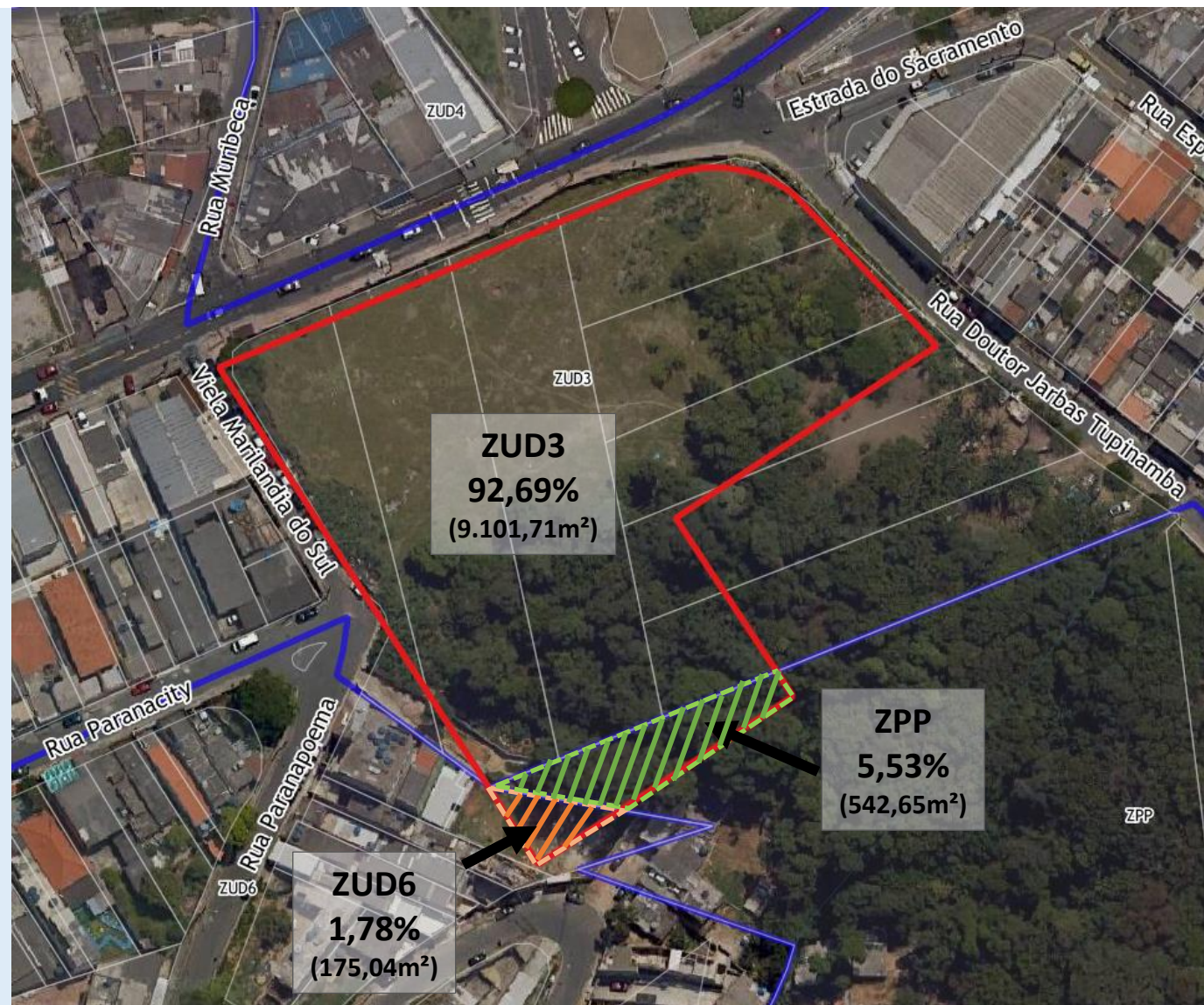
Motivo de solicitação de análise e manifestação da CTLU:

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 **9.819,40 m²**. Considerando essa área, o terreno se encontra na seguinte situação:

Parte em Zona de Uso Diversificado 3 – **ZUD-3** (cerca de **92,69%**), parte em **ZUD-6**, (cerca de **1,78%**), e parte Zona de Preservação da Paisagem – **ZPP** (cerca de **5,53%**)

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.





2ª Reunião Extraordinária CTLU – 21/07/2022

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
R	R1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM (a)	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM (b)	SIM	SIM (b)	NÃO	NÃO
	R2-G	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM (a)	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	R2-S	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM (a)	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	R3-Vila	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM (a)	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	R3-H	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM (a)	NÃO	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
	R4	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM (a)	NÃO	NÃO	SIM	SIM (c)	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
NR3	NR3-16	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	NÃO	SIM	SIM	NÃO	(f)	NÃO	NÃO		NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	NR3-17	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	NR3-18	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

Atividade pretendida no PA 40.373/2020: R4

Definição pela Lei 7.888/21 art 93 inciso IV:

“IV - R4: conjunto residencial vertical: aquele constituído em condomínio por mais de duas unidades habitacionais agrupadas verticalmente.”

Atividade pretendida no PA 40.376/2020: NR3-18

Descrição da atividade conforme quadro 3 da Lei 7.888/21:

“NR3-18: edifício comercial e de prestação de serviços, atividades aeroportuárias ou serviços de apoio às atividades aeroportuárias com mais de 3.000m² (três mil metros quadrados) de área construída.”



2ª Reunião Extraordinária CTLU – 21/07/2022

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)
ZUD-2	10% (b)	10%
ZUD-3	10% (b)	10%
ZUD-4	10% (b)	10%
ZUD-5	10% (b)	10%
ZUD-6	10% (b)	15% (c)
ZUD-7	10% (b)	10%
ZUD-8	10% (b)	15% (c)
ZMT	10% (b)	15% (c)
ZCH	10% (b)	15% (c)
ZPP	10% (b)	15% (c)

(c) deverá respeitar um mínimo de 10% de Coeficiente Verde, sendo o restante Taxa de Permeabilidade;

 Pontos divergentes

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;
- (d) os parâmetros a serem aplicados nestas zonas ficam a critério do GTAU;
- (e) deverá respeitar um mínimo de 15% de Coeficiente Verde, sendo o restante Taxa de Permeabilidade;
- (f) os parâmetros poderão ser alterados quando da elaboração da lei específica referente a criação da APA Capelinha - Água Azul, sendo que para os casos previstos no artigo 146 desta Lei, aplicam-se os coeficientes da ZUD-8 deste quadro;
- (g) no caso da ZUSRA, os parâmetros poderão ser alterados quando da elaboração do Plano de Regularização Fundiária Sustentável, em acordo com o previsto no artigo 13 da Lei nº 6.798, de 28/12/2010.



2ª Reunião Extraordinária CTLU – 21/07/2022

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)
ZUD-2	0,3	2,5	4	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZUD-3	0,3	2	4	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZUD-4	0,2	2	3,5	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZUD-5	0,1	2	2,5	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZUD-6	0,2	1,5	2,5	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZUD-7	0,1	1,5	2	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZUD-8	0,1	1,5	1,8	0,7	19	5	1,5 (d)	3	1,5 (d) (g)	3
ZMT	0,2	1,5	2,5	0,7	25	5	1,5 (d)	3	1,5 (d) (g)	3
ZCH	0,3	2	4	1,0	NA	NA	NA	h/10 (f)	NA	h/10 (f)
ZPP	NA	1	1,5	0,7	12	5	1,5	NA	1,5 (d) (g)	NA

(d) aplicam-se as regras previstas no artigo 116;
(g) apenas de um dos lados, não sendo exigido para os usos NR1 em lotes com até 125m²;

Art. 116. Os recuos laterais e de fundo deverão obedecer ao estabelecido no Quadro 4B desta Lei. § 1º As edificações com até 7,00 m (sete metros) de altura (h) poderão encostar nas divisas laterais e fundo desde que seja obedecida a taxa de ocupação exigida para a zona de uso e que não haja aberturas nas faces que encostarem nas divisas. § 2º Os casos previstos no § 1º deste artigo deverão, ainda, atender às disposições do artigo 1.301 da Lei Federal nº 10.406, de 10/01/2002 - Código Civil Brasileiro.

 Pontos divergentes



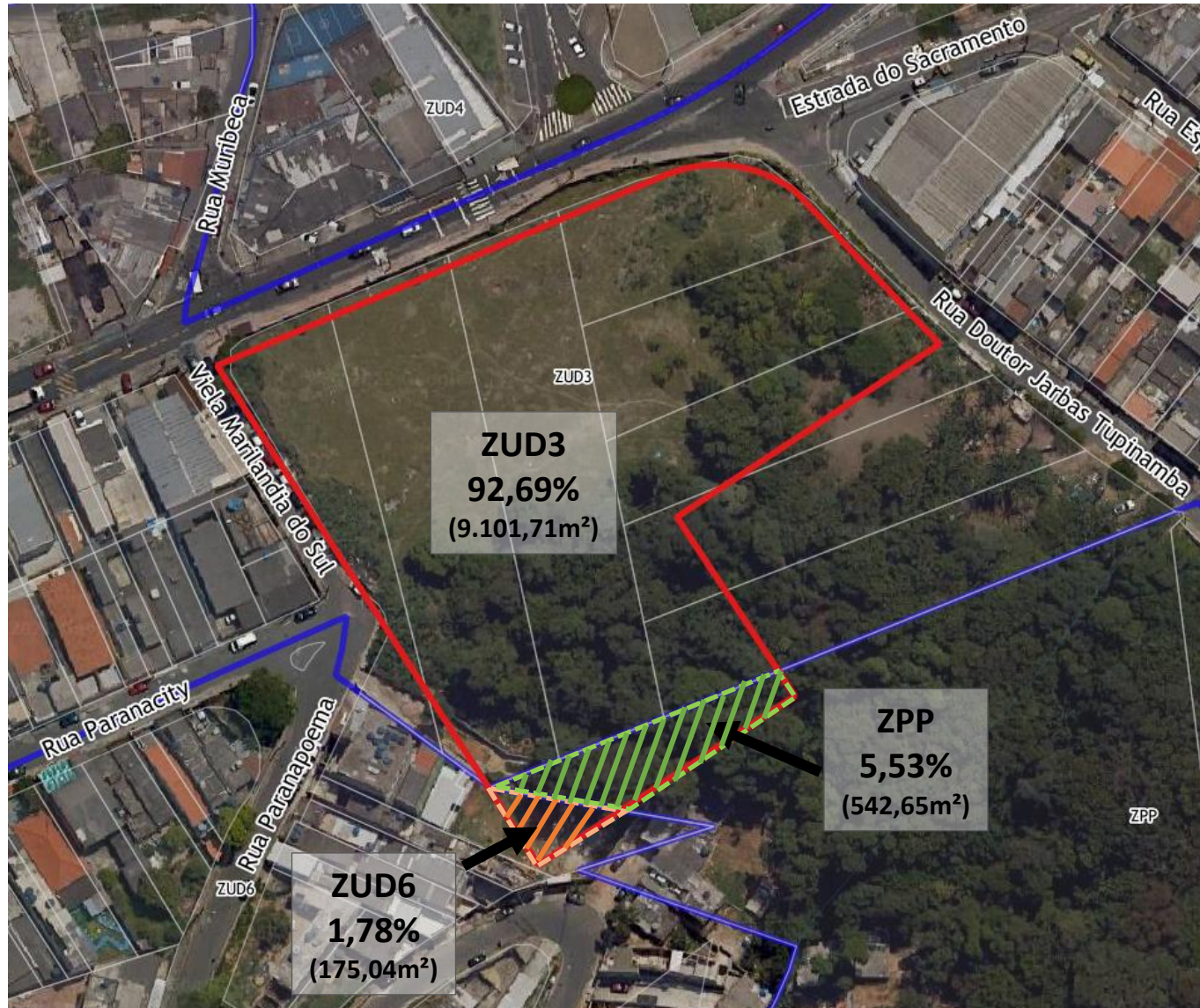
2ª Reunião Extraordinária CTLU – 21/07/2022

QUADRO 4C - FRENTE E ÁREA MÍNIMAS DE LOTE

Zona (a)	Dimensões mínimas de lote																			
	Frente mínima (m²)										Área mínima (m²)									
	R1/R2/NR1/ MI-1/I1-A	R3h	R3vila	R4	MI-2	NR2	NR3	NR4	I1-B e I1-C	I2	R1/R2/NR1/ MI-1/I1-A	R3h	R3vila	R4	MI-2	NR2	NR3	NR4	I1-B e I1-C	I2
ZUD-1	5	10	10	20	20	5	20	NP	10	NP	125	250	250	1000	1000	125	1000	NP	250	NP
ZUD-2	5	10	10	10	10	5	10	NP	10	NP	125	250	250	500	500	125	500	NP	250	NP
ZUD-3	5	10	10	10	10	5	10	NP	10	NP	125	250	250	500	500	125	500	NP	250	NP
ZUD-4	5	10	10	10	10	5	10	NP	10	NP	125	250	250	500	500	125	500	NP	250	NP
ZUD-5	5	10	10	10	10	5	10	NP	10	NP	125	250	250	500	500	125	500	NP	250	NP
ZUD-6	5	10	10	10	10	5	10	NP	10	NP	125	250	250	250	250	125	500	NP	250	NP
ZUD-7	5	10	10	10	10	5	10	NP	10	NP	125	250	250	250	250	125	500	NP	250	NP
ZUD-8	10	10	10	10	10	10	NP	NP	10	NP	250	250	250	500	500	250	NP	NP	250	NP
ZMT	10	10	10	10	10	10	NP	NP	NP	NP	250	250	250	500	500	250	NP	NP	NP	NP
ZCH	5	10	10	10	10	10	10	NP	NP	NP	125	250	250	250	250	125	500	NP	NP	NP
ZPP	10	NP	NP	10	10	10	NP	NP	NP	NP	250	250	250	500	500	250	NP	NP	NP	NP
ZR	10	10	10	10	10	10	NP	NP	NP	NP	250	250	250	500	500	250	NP	NP	NP	NP
ZA	GTAU	NP	NP	NP	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	NP	GTAU	NP	NP	NP	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	NP
ZI	10 (b)	NP	NP	NP	NP	10	10	10	10	10	250 (b)	NP	NP	NP	NP	250	250	250	250	250
ZAE-1	20 (b)	NP	NP	NP	NP	20	20	NP	20	NP	500 (b)	NP	NP	NP	NP	500	500	NP	500	NP
ZAE-2	20 (b)	NP	NP	NP	NP	20	20	NP	20	NP	500 (b)	NP	NP	NP	NP	500	500	NP	500	NP
ZAE-3	20 (b)	NP	NP	NP	NP	20	20	NP	20	NP	500 (b)	NP	NP	NP	NP	500	500	NP	500	NP
ZPE-1	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	NP	GTAU	NP	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	NP	GTAU	NP
ZPE-2	5	10	10	10	10	10	10	NP	10	NP	125	250	250	250	250	250	500	NP	250	NP
ZPE-3	NP	NP	NP	NP	40	NP	40	NP	40	NP	NP	NP	NP	NP	2.500	NA	2.500	NP	2.500	NP
ZEPAM	(c)	NA (c)	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	(c)	NA (c)	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
ZM	5	10	10	20	20	10	NP	NP	NP	NP	125	250	250	500	500	250	NP	NP	NP	NP
ZUSRA	5 (d)	10 (d)	10 (d)	20 (d)	20 (d)	10 (d)	NP	NP	NP	NP	125 (d)	250 (d)	250 (d)	500 (d)	500 (d)	250 (d)	NP	NP	NP	NP



2ª Reunião Extraordinária CTLU – 21/07/2022



Sugestão do executivo:

PA 40.373/2020 – R4

Considerar que se aplique **ZUD-3 para todo o imóvel** para fins de cálculos dos índices e parâmetros de ocupação.

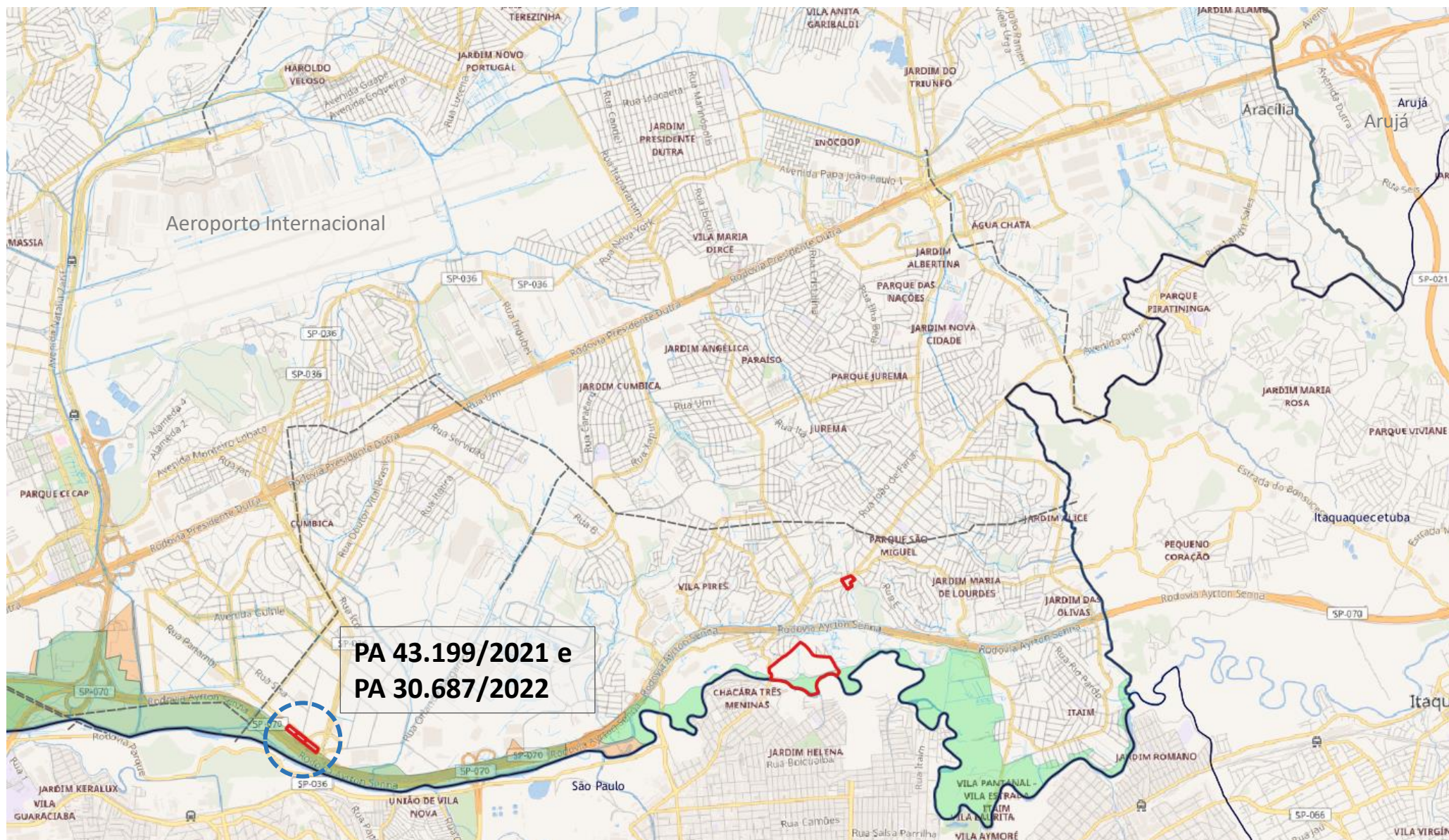
Sugestão do executivo:

PA 40.376/2020 – NR3-18

Considerar que se aplique **ZUD-3 para todo o imóvel** para fins de cálculos dos índices e parâmetros de ocupação, **não sendo permitida a ocupação na porção** inserida em Zona de Preservação da Paisagem – **ZPP** uma vez que os usos NR3 não são permitidos nessa zona.



2ª Reunião Extraordinária CTLU – 21/07/2022





2ª Reunião Extraordinária CTLU – 21/07/2022

PA 30.687/2022

Requerente: Lenços Presidente Ltda.

Assunto: solicitação de **desdobro de lote**.

Imóvel: IC 121.33.55.0001.00.000

Área do terreno total: 19.606,00 m² (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)

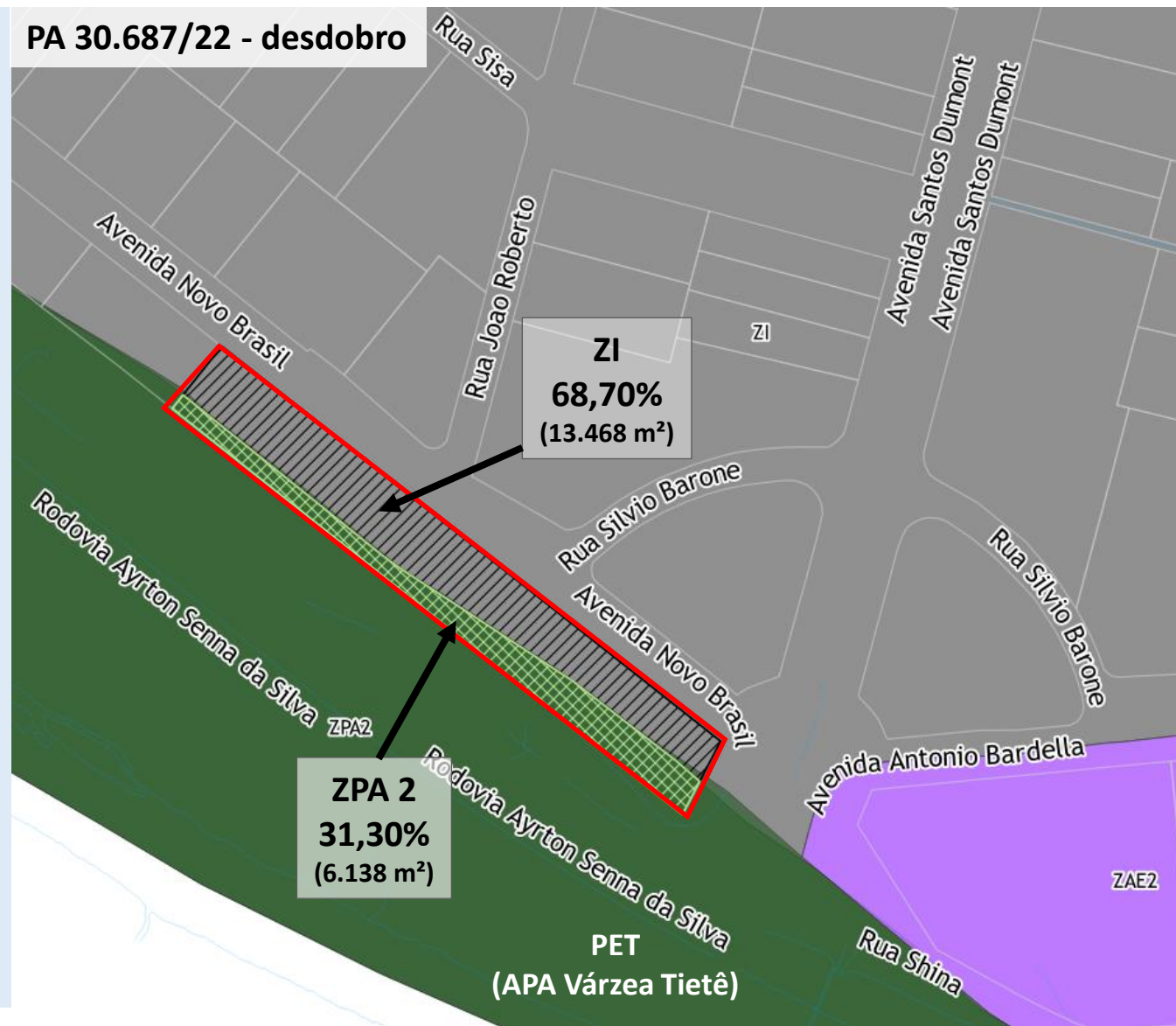
O terreno se encontra na seguinte situação:

Parte em Zona Industrial – **ZI** (cerca de **68,70%**) e parte Zona de Preservação Ambiental 2 – **ZPA 2**, sendo também **APA da Várzea do Rio Tietê segundo Lei Estadual 5.598/87, regulamentada pelo Decreto Estadual 42.837/98** (cerca de **31,30%**).

Segunda a Lei 7.888/21, o desdobro deve atender as dimensões mínimas de lotes definidas no Quadro 4C e os lotes resultantes devem ter frente para via oficial.

À CTLU compete definir como aplicar as regras do Quadro 4C uma vez que o imóvel se encontra em mais de uma zona.

PA 30.687/22 - desdobro





2ª Reunião Extraordinária CTLU – 21/07/2022

PA 30.687/2022

Requerente: Lenços Presidente Ltda.

Assunto: solicitação de **desdobro de lote**.

Imóvel: IC 121.33.55.0001.00.000

Área do terreno total: 19.606,00 m² (cadastro)

Motivo de solicitação de **análise e manifestação da CTLU**:

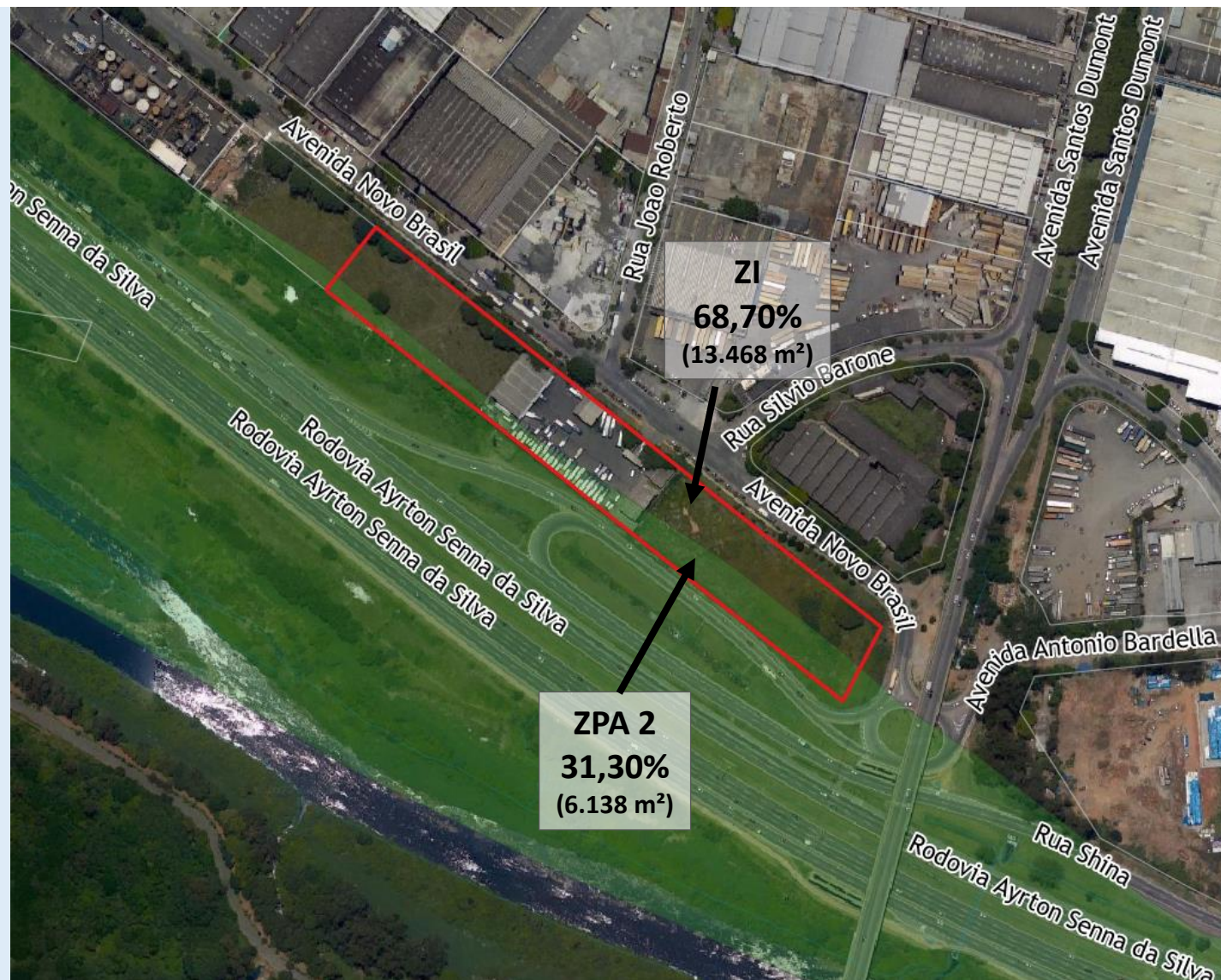
O imóvel se encontra em **mais de uma zona de uso** (art. 154 – Lei 7888/21)

O terreno se encontra na seguinte situação:

Parte em Zona Industrial – **ZI** (cerca de **68,70%**) e parte Zona de Preservação Ambiental 2– **ZPA 2**, sendo também **APA da Várzea do Rio Tietê segundo Lei Estadual 5.598/87, regulamentada pelo Decreto Estadual 42.837/98** (cerca de **31,30%**).

Segunda a Lei 7.888/21, o desdobro deve atender as dimensões mínimas de lotes definidas no Quadro 4C e os lotes resultantes devem ter frente para via oficial.

À CTLU compete definir como aplicar as regras do Quadro 4C uma vez que o imóvel se encontra em mais de uma zona.





2ª Reunião Extraordinária CTLU – 21/07/2022

QUADRO 4C - FRENTE E ÁREA MÍNIMAS DE LOTE

Zona (a)	Dimensões mínimas de lote																			
	Frente mínima (m²)										Área mínima (m²)									
	R1/R2/NR1/ MI-1/I1-A	R3h	R3vila	R4	MI-2	NR2	NR3	NR4	I1-B e I1-C	I2	R1/R2/NR1/ MI-1/I1-A	R3h	R3vila	R4	MI-2	NR2	NR3	NR4	I1-B e I1-C	I2
ZUD-1	5	10	10	20	20	5	20	NP	10	NP	125	250	250	1000	1000	125	1000	NP	250	NP
ZUD-2	5	10	10	10	10	5	10	NP	10	NP	125	250	250	500	500	125	500	NP	250	NP
ZUD-3	5	10	10	10	10	5	10	NP	10	NP	125	250	250	500	500	125	500	NP	250	NP
ZUD-4	5	10	10	10	10	5	10	NP	10	NP	125	250	250	500	500	125	500	NP	250	NP
ZUD-5	5	10	10	10	10	5	10	NP	10	NP	125	250	250	500	500	125	500	NP	250	NP
ZUD-6	5	10	10	10	10	5	10	NP	10	NP	125	250	250	250	250	125	500	NP	250	NP
ZUD-7	5	10	10	10	10	5	10	NP	10	NP	125	250	250	250	250	125	500	NP	250	NP
ZUD-8	10	10	10	10	10	10	NP	NP	10	NP	250	250	250	500	500	250	NP	NP	250	NP
ZMT	10	10	10	10	10	10	NP	NP	NP	NP	250	250	250	500	500	250	NP	NP	NP	NP
ZCH	5	10	10	10	10	10	10	NP	NP	NP	125	250	250	250	250	125	500	NP	NP	NP
ZPP	10	NP	NP	10	10	10	NP	NP	NP	NP	250	250	250	500	500	250	NP	NP	NP	NP
ZR	10	10	10	10	10	10	NP	NP	NP	NP	250	250	250	500	500	250	NP	NP	NP	NP
ZA	GTAU	NP	NP	NP	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	NP	GTAU	NP	NP	NP	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	NP
ZI	10 (b)	NP	NP	NP	NP	10	10	10	10	10	250 (b)	NP	NP	NP	NP	250	250	250	250	250
ZAE-1	20 (b)	NP	NP	NP	NP	20	20	NP	20	NP	500 (b)	NP	NP	NP	NP	500	500	NP	500	NP
ZAE-2	20 (b)	NP	NP	NP	NP	20	20	NP	20	NP	500 (b)	NP	NP	NP	NP	500	500	NP	500	NP
ZAE-3	20 (b)	NP	NP	NP	NP	20	20	NP	20	NP	500 (b)	NP	NP	NP	NP	500	500	NP	500	NP

- (a) para as Zonas ZPA-1 e **ZPA-2**, onde são permitidos apenas os usos de pesquisa científica e educação ambiental, os parâmetros devem ser definidos pela CTLU; para as zonas ZUS-1, ZUS-2 e ZUC, aplicam-se os parâmetros da Lei Municipal nº 6.798, de 28/12/2010.
- (b) os usos residenciais e misto MI-1 não são permitidos conforme disposto no artigo 14 e Quadro 5 desta lei



2ª Reunião Extraordinária CTLU – 21/07/2022

Decreto Estadual 42.837/98

Art. 6º Condiciona-se ao licenciamento ambiental, nos termos do artigo 10 da Lei Federal nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, e do artigo 19 da Lei Estadual nº 9.509, de 20 de março de 1997, por parte dos órgãos licenciadores, a realização de obras, empreendimentos e atividades, bem como a ampliação, quando permitida, daqueles regularmente existentes.

§ 1º Incluem-se no licenciamento ambiental de que trata este artigo:

1. os loteamentos ou desmembramentos de imóveis, independentemente de sua localização e destinação;
2. os condomínios ou qualquer forma assemelhada de divisão do solo, da qual resultem áreas definidas de propriedade ou posse, ainda que em partes ideais;
3. a divisão e subdivisão em lotes de imóveis rurais.

...

Art. 7º Os novos parcelamentos do solo, urbano ou rural, destinados a fins urbanos, somente poderão ser aprovados pelos Municípios, ou pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, conforme se aplique, se obtiverem o prévio licenciamento de que trata o **artigo antecedente**, nos termos do disposto nos **artigos 13, inciso I, e 53** da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 13. Aos Estados caberá disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições:

I - quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

Art. 53. Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, do Órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, segundo as exigências da legislação pertinente.



2ª Reunião Extraordinária CTLU – 21/07/2022



Sugestão do executivo:

PA 30.687/2022 – Desdobro de lote

Considerar que se aplique **ZI para todo o imóvel** para fins de aplicação dos parâmetros de parcelamento definidos no Quadro 4C da Lei nº 7.888/21.

Deverá, conforme disposto no artigo 6º e 7º do Decreto Estadual 42.837/98, que regulamentou a Lei Estadual 5.598/87, que criou a APA Várzea do Rio Tietê, obter o devido licenciamento junto ao órgão estadual competente.



2ª Reunião Extraordinária CTLU – 21/07/2022

PA 43.199/2021

Requerente: Lenços Presidente Ltda.

Assunto: solicitação de regularização de edificação – Galpão Comercial – NR2-18 (**anistia**) segundo Lei 7.926/2021.

Imóvel: IC 121.33.55.0001.00.000 (área maior com 19.606,00 m²)

Área do terreno do empreendimento objeto de anistia: 6.000,00 m²

Área Construída existente à regularizar: 1.647,77 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) e tendo em vista o art. 2º da Lei 7.926/21.

O terreno se encontra na seguinte situação:

Parte em Zona Industrial – ZI (cerca de 74,57%) e parte Zona de Preservação Ambiental 2– ZPA 2, sendo também APA da Várzea do Rio Tietê segundo Lei Estadual 5.598/87, regulamentada pelo Decreto Estadual 42.837/98 (cerca de 25,43%)

À CTLU compete deliberar





2ª Reunião Extraordinária CTLU – 21/07/2022

PA 43.199/2021 regularização de edificação – Galpão Comercial – NR2-18 (anistia) segundo Lei 7.926/2021.

Área do terreno do empreendimento objeto de anistia:
6.000,00 m² / área construída: 1.647,77 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) e tendo em vista o art. 2º da Lei 7.926/21.

À CTLU compete deliberar quanto à permissão do uso no local, tendo em vista que parte dele está inserido em Zona de Preservação Ambiental.

LEI MUNICIPAL Nº 7.926/21 – ANISTIA:

Art. 2º **Não serão passíveis de regularização** as edificações incluídas em uma das seguintes situações:

I - edificadas em logradouros ou terrenos públicos sem permissão ou que avancem sobre eles, salvo a situação das marquises, dos beirais ou elementos arquitetônicos previstos no § 1º do artigo 1º desta Lei;

II - **em desacordo com a legislação ambiental;**

III - implantadas em faixas não edificantes de cursos d'água, linhas de transmissão e ao longo de rodovias;

IV - **onde o uso esteja proibido pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo;**

V - que não atendam às restrições convencionais de loteamentos devidamente aprovados pela Prefeitura e registrados junto ao Registro de Imóveis do Município.





2ª Reunião Extraordinária CTLU – 21/07/2022

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
NR2	NR2-8	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM (g)	NÃO	(f)
	NR2-9	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM (g)	NÃO	(f)
	NR2-10	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM (g)	NÃO	(f)
	NR2-11	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	(f)
	NR2-12	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	(f)
	NR2-13	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	(f)
	NR2-14	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR2-15	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR2-16	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	(f)
	NR2-17	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR2-18	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR2-19	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR2-20	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR2-21	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR2-22	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR2-23	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	GTAU	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	(f)
	NR2-24	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO



2ª Reunião Extraordinária CTLU – 21/07/2022



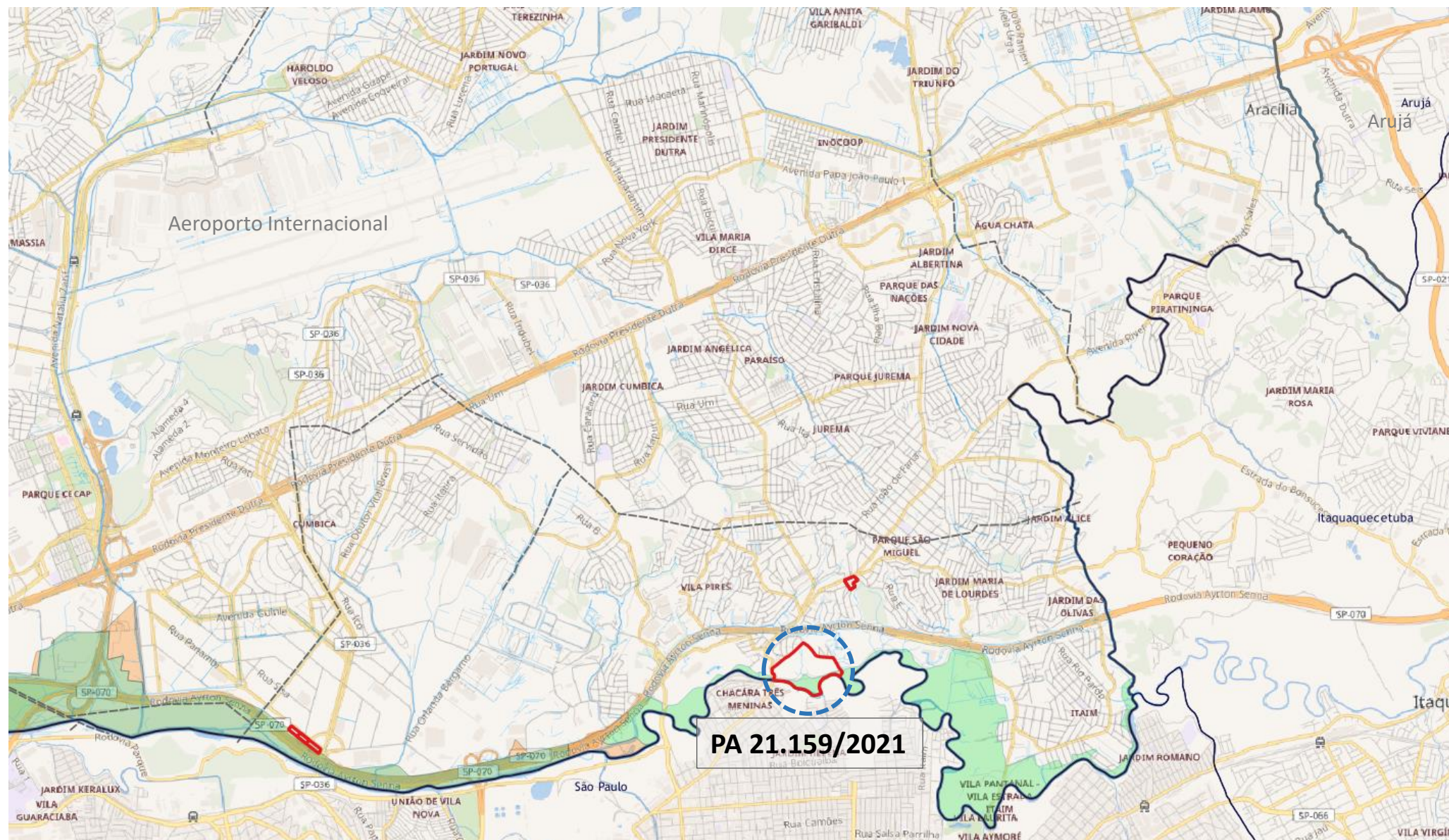
Sugestão do executivo:

***PA 43.199/2022 – Galpão Comercial – NR2-18 –
anistia Lei 7.926/21***

O uso poderá ser permitido desde que obtenha a anuência do órgão competente (Conselho Gestor da APA da Várzea do Rio Tietê).



2ª Reunião Extraordinária CTLU – 21/07/2022





2ª Reunião Extraordinária CTLU – 21/07/2022

PA 21.159/2021

Requerente: Belém Urbanizadora Ltda EPP.

Assunto: solicitação de Diretrizes Urbanísticas para Galpão Comercial Logístico – NR3-14 – PGT

Imóvel: IC 122.45.82.0001.00.000

Área do terreno total: 196.628,90 m² (cadastro SIRF), 240.797,00 m² segundo escritura, 206.876,30 m² segundo informação no processo, e 207.028,83m² segundo cálculo do polígono recebido em arquivo eletrônico.

Motivo de solicitação de análise e manifestação da CTLU:

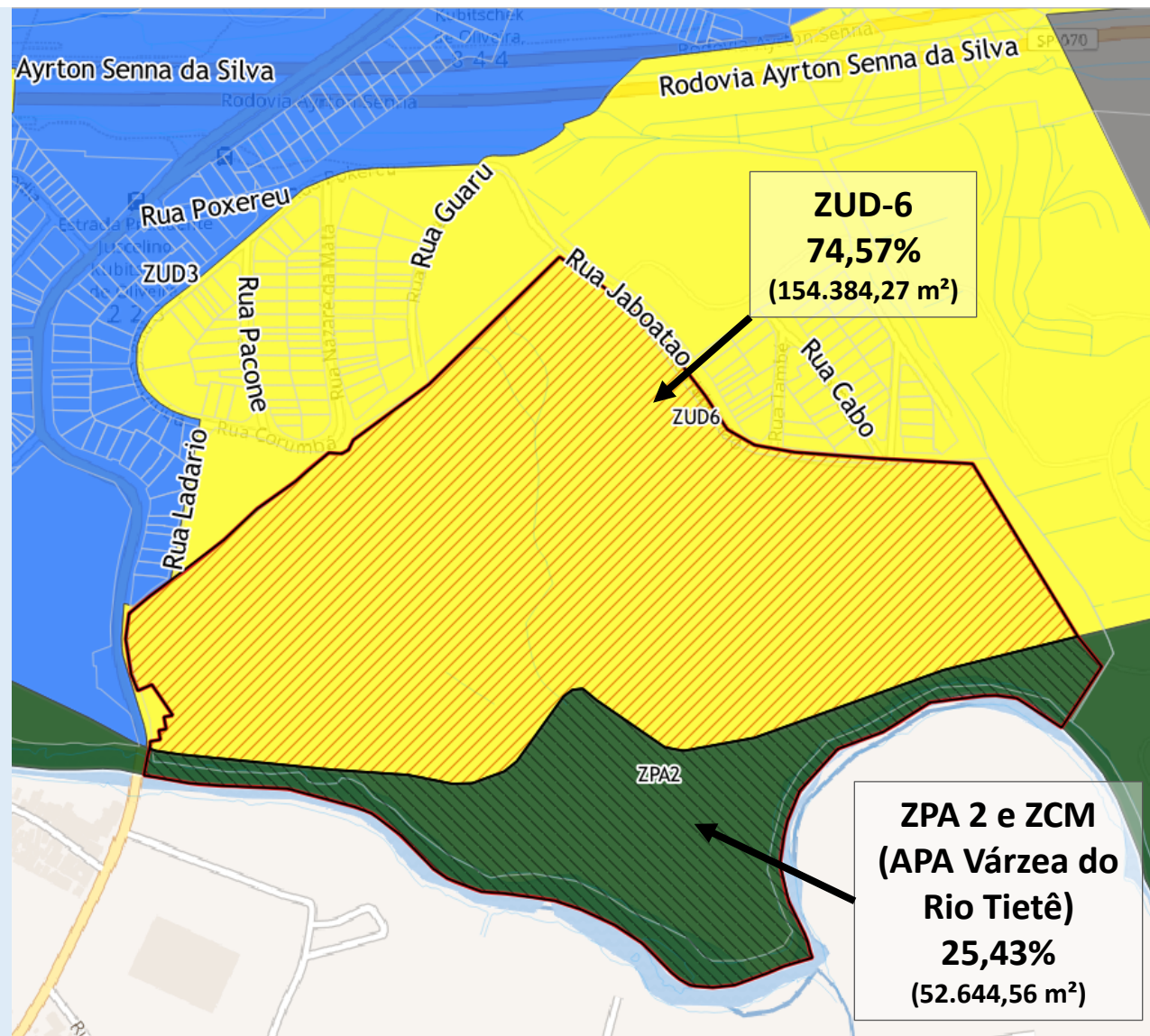
O imóvel se encontra em **mais de uma zona de uso** (art. 154 – Lei 7888/21)

Com base na área do polígono enviado pelo requerente, ou seja,

207.028,83m², o terreno se encontra na seguinte situação:

Parte em Zona de Uso Diversificado 6 – **ZUD-6** (cerca de **74,57%**), e parte em Zona de Preservação Permanente 2 – **ZPA-2** sendo também **APA da Várzea do Rio Tietê** segundo Lei Estadual 5.598/87, regulamentada pelo Decreto Estadual 42.837/98 (cerca de **25,43%**).

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.





2ª Reunião Extraordinária CTLU – 21/07/2022

PA 21.159/2021

Requerente: Belém Urbanizadora Ltda EPP.

Assunto: solicitação de Diretrizes Urbanísticas para Galpão Comercial Logístico – NR3-14 – PGT

Imóvel: IC 122.45.82.0001.00.000

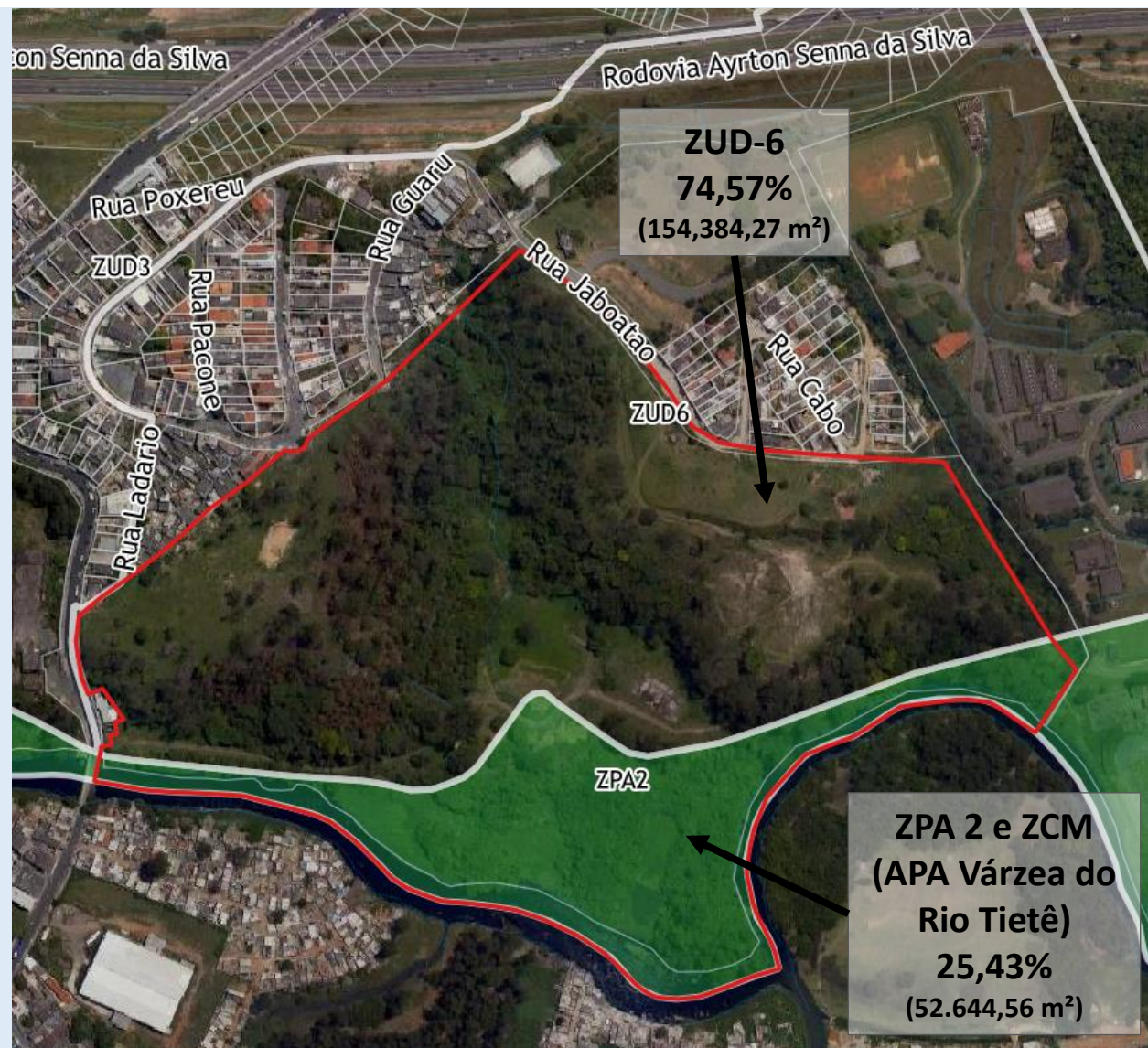
Área do terreno total: 196.628,90 m² (cadastro SIRF), 240.797,00 m² segundo escritura e 206.876,30 m² segundo informação no processo, e 207.028,83m² segundo cálculo do polígono recebido em arquivo eletrônico.

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, ou seja, **207.028,83m²**, o terreno se encontra na seguinte situação: Parte em Zona de Uso Diversificado 6 – **ZUD-6** (cerca de **74,57%**), e parte em Zona de Preservação Permanente 2 – **ZPA-2** sendo também **APA da Várzea do Rio Tietê** segundo Lei Estadual 5.598/87, regulamentada pelo Decreto Estadual 42.837/98 e projeto de Parque Linear (cerca de **25,43%**).

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.





2ª Reunião Extraordinária CTLU – 21/07/2022

PA 21.159/2021: Diretrizes Urbanísticas para Galpão Comercial Logístico – NR3-14

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
NR3	NR3-10	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	(f)	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	NR3-11	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	(f)	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	NR3-12	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	NÃO	SIM	SIM	NÃO	(f)	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	NR3-13	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	NÃO	SIM	SIM	NÃO	(f)	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	NR3-14	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	NR3-15	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	NR3-16	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	NÃO	SIM	SIM	NÃO	(f)	NÃO	NÃO		NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	NR3-17	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

Atividade pretendida no PA 21.159/2021: NR3-14

Descrição da atividade conforme quadro 3 da Lei 7.888/21:

“NR3-14: serviços de armazenamento e guarda de bens móveis de pequeno e médio porte destinados à venda ou guarda de mercadorias em geral, centro de distribuição, com dimensão acima de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída;”

A atividade não é permitida em ZPA, mas cabe analisar se pode ser considerada a área de terreno localizada em ZPA para os cálculos de Coeficiente de Aproveitamento, Taxa de Ocupação, Taxa de Permeabilidade e Coeficiente Verde.



2ª Reunião Extraordinária CTLU – 21/07/2022

QUADRO 4B - ÍNDICES E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

Zona	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima - T _{Omax}	Gabarito de Altura Máxima - H _{max} (metros) (a)	Recuos (metros)				
	C _{Amin}	C _{Abas}	C _{Amax}			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)
ZUD-2	0,3	2,5	4	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZUD-3	0,3	2	4	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZUD-4	0,2	2	3,5	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZUD-5	0,1	2	2,5	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZUD-6	0,2	1,5	2,5	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZUD-7	0,1	1,5	2	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZUD-8	0,1	1,5	1,8	0,7	19	5	1,5 (d)	3	1,5 (d) (g)	3
ZMT	0,2	1,5	2,5	0,7	25	5	1,5 (d)	3	1,5 (d) (g)	3
ZCH	0,3	2	4	1,0	NA	NA	NA	h/10 (f)	NA	h/10 (f)
ZPP	NA	1	1,5	0,7	12	5	1,5	NA	1,5 (d) (g)	NA

(d) aplicam-se as regras previstas no artigo 116;
(g) apenas de um dos lados, não sendo exigido para os usos NR1 em lotes com até 125m²;

Art. 116. Os recuos laterais e de fundo deverão obedecer ao estabelecido no Quadro 4B desta Lei. § 1º As edificações com até 7,00 m (sete metros) de altura (h) poderão encostar nas divisas laterais e fundo desde que seja obedecida a taxa de ocupação exigida para a zona de uso e que não haja aberturas nas faces que encostarem nas divisas. § 2º Os casos previstos no § 1º deste artigo deverão, ainda, atender às disposições do artigo 1.301 da Lei Federal nº 10.406, de 10/01/2002 - Código Civil Brasileiro.

 Pontos divergentes



2ª Reunião Extraordinária CTLU – 21/07/2022

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)
ZUD-2	10% (b)	10%
ZUD-3	10% (b)	10%
ZUD-4	10% (b)	10%
ZUD-5	10% (b)	10%
ZUD-6	10% (b)	15% (c)
ZUD-7	10% (b)	10%
ZUD-8	10% (b)	15% (c)
ZMT	10% (b)	15% (c)
ZCH	10% (b)	15% (c)
ZPP	10% (b)	15% (c)

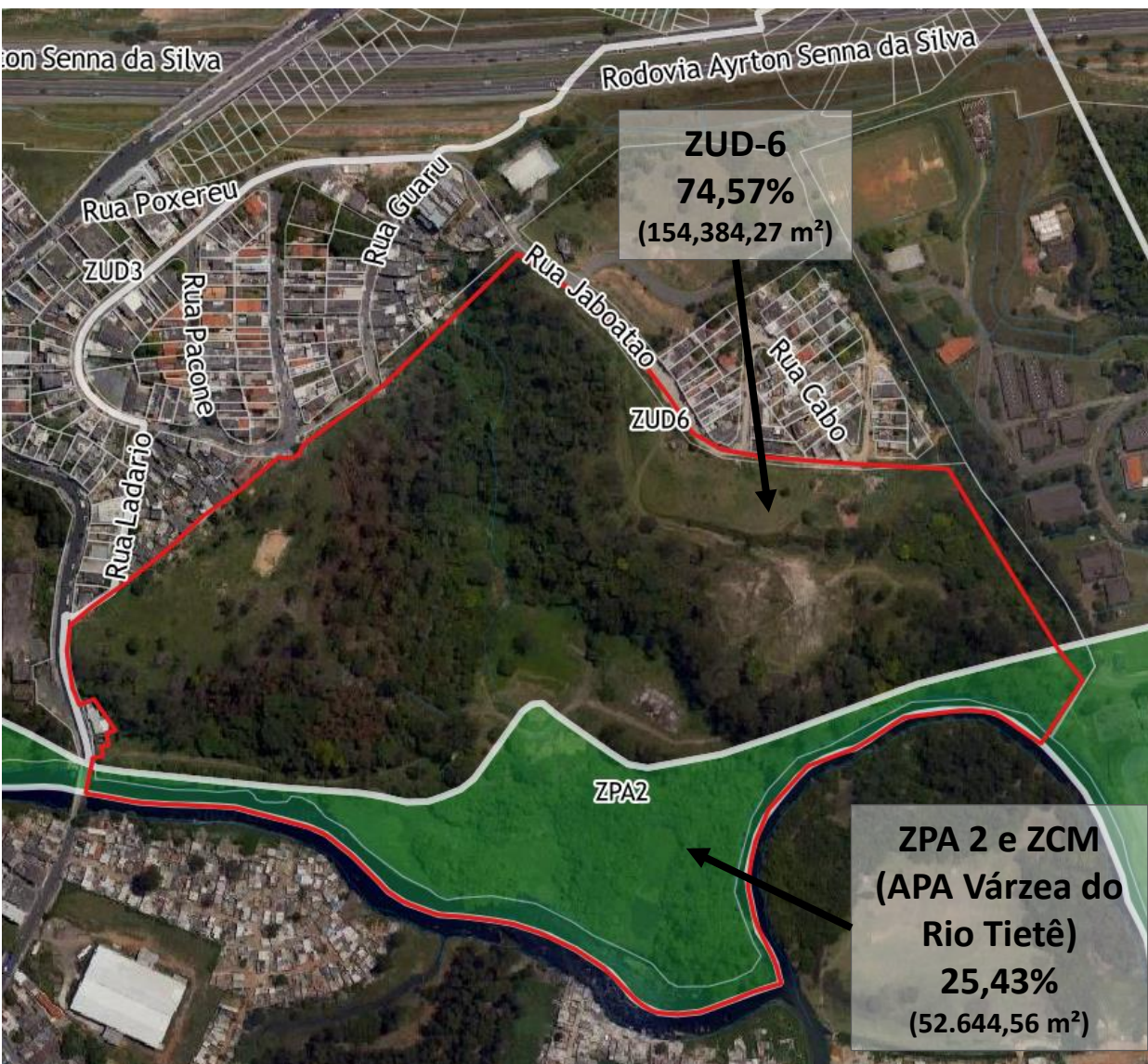
(c) deverá respeitar um mínimo de 10% de Coeficiente Verde, sendo o restante Taxa de Permeabilidade;

 Pontos divergentes

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;
- (d) os parâmetros a serem aplicados nestas zonas ficam a critério do GTAU;
- (e) deverá respeitar um mínimo de 15% de Coeficiente Verde, sendo o restante Taxa de Permeabilidade;
- (f) os parâmetros poderão ser alterados quando da elaboração da lei específica referente a criação da APA Capelinha - Água Azul, sendo que para os casos previstos no artigo 146 desta Lei, aplicam-se os coeficientes da ZUD-8 deste quadro;
- (g) no caso da ZUSRA, os parâmetros poderão ser alterados quando da elaboração do Plano de Regularização Fundiária Sustentável, em acordo com o previsto no artigo 13 da Lei nº 6.798, de 28/12/2010.

2ª Reunião Extraordinária CTLU – 21/07/2022



Sugestão do executivo:

PA 21.159/2021: Diretrizes Urbanísticas para Galpão Comercial Logístico – NR3-14

Tendo em vista que a área inserida em ZPA-2 é também Zona de Cinturão Meândrico – ZCM da APA da Várzea do Rio Tietê, sugerimos que se aplique para cada porção do terreno a regra correspondente, podendo ser considerada a área inserida em ZPA-2 **apenas** para os cálculos de índices e parâmetros de ocupação.

Área do terreno total: 196.628,90 m² (cadastro SIRF), 240.797,00 m² segundo escritura, 206.876,30 m² segundo informação no processo, e 207.028,83m² segundo cálculo do polígono recebido em arquivo eletrônico.