



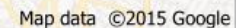
2ª Reunião Ordinária CTLU – 02/03/2023

Pauta:

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

- 1.1. PA 37.777/2022 – **Diretrizes Urbanísticas para ampliação de galpão comercial – Transportadora – NR3-14.**

Motivo: imóvel em mais de uma zona de uso





2ª Reunião Ordinária CTLU – 02/03/2023

PA 37.777/2022

Requerente: Celso Rodrigues Salgueiro Filho

Assunto: solicitação de Diretrizes Urbanísticas para ampliação de galpão comercial – Transportadora – NR3-14

Imóvel: IC 112.23.88.3596.00.000/3888.00.000

Área do terreno total: 33.045,44 m² (cadastro)

Área construída: 5.574,56 m²

Área à construir: 15.000,00 m²

Motivo de solicitação de análise e manifestação da CTLU:

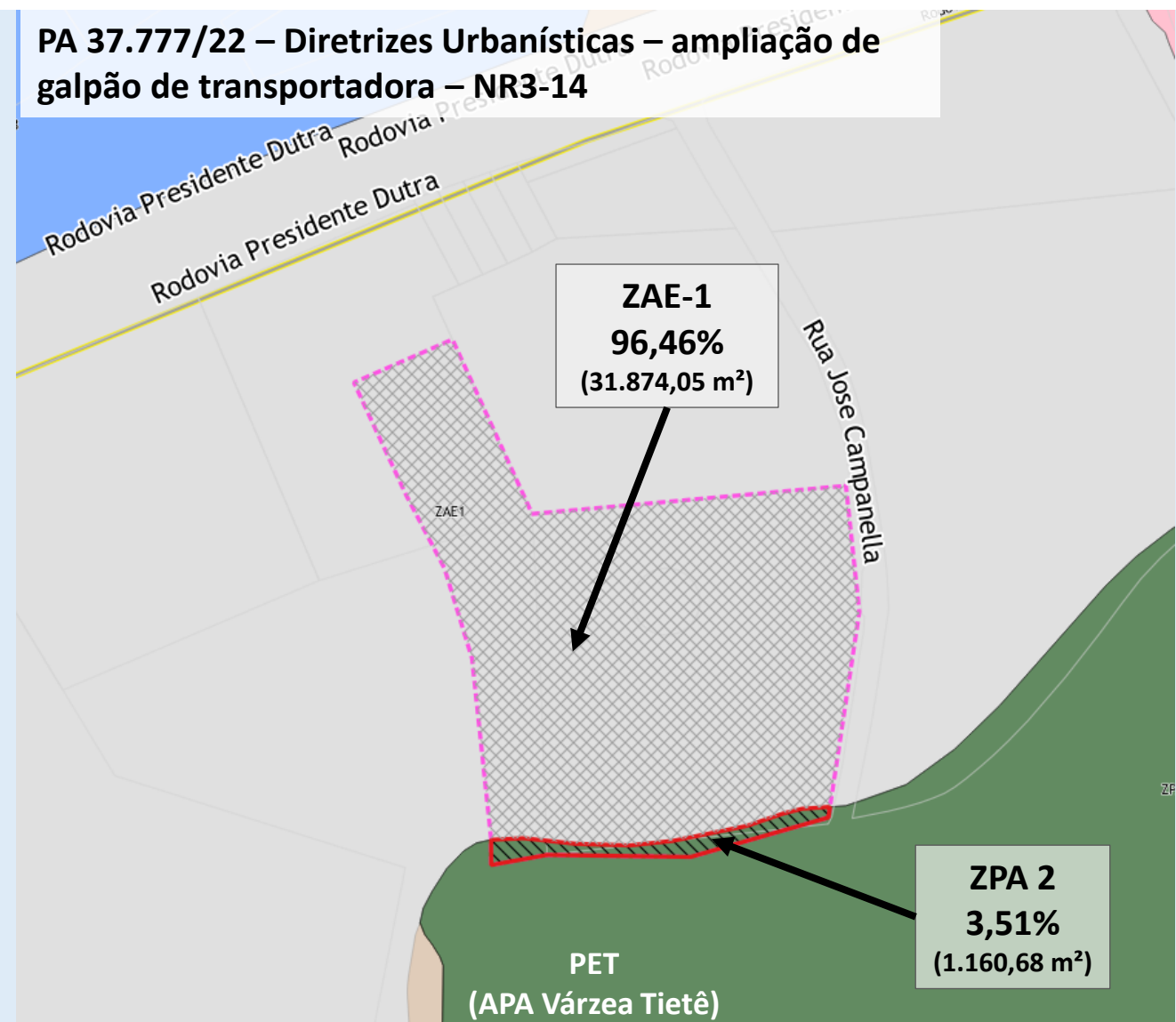
O imóvel se encontra em **mais de uma zona de uso** (art. 154 – Lei 7888/21)

O terreno se encontra na seguinte situação:

Parte em Zona de Atividade Econômica – **ZAE-1** (cerca de **96,46%**) 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 **3,51%**).

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.

PA 37.777/22 – Diretrizes Urbanísticas – ampliação de galpão de transportadora – NR3-14





2ª Reunião Ordinária CTLU – 02/03/2023

**PA 37.777/22 – Diretrizes Urbanísticas –
ampliação de galpão de transportadora
– NR3-14**





2ª Reunião Ordinária CTLU – 02/03/2023

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
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	(f)	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	NR3-15	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	NÃO	SIM	SIM	NÃO	(f)	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: Transportadora com armazenamento temporário de carga - NR3-14 (conforme Resolução CTLU 02/2021)

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 Ordinária CTLU – 02/03/2023

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)
ZI	0,1	1,5	2,5	0,7	NA	5	3	h/10 (e)	1,5	h/10 (e)
ZAE-1	0,3	2	2,5	0,7	NA	5	3	h/10 (e)	3	h/10 (e)
ZAE-2	0,3	1,5	2	0,7	NA	5	3	h/10 (e)	3	h/10 (e)
ZAE-3	0,3	2	3	0,7	NA	5	3	h/10 (e)	3	h/10 (e)
ZPE-1	NA	1,5	4	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZPE-2	NA	1,5	2,5	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZPE-3	0,3	1,5	4	0,7	NA	5	3	h/10 (e)	3	h/10 (e)
ZPA-1	NA	GTAU	NA	GTAU	NA	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU
ZPA-2	NA	(h)	NA	(h)	NA	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU

Notas:

(e) o recuo não poderá ser inferior a 3 metros;

(h) aplicam-se os parâmetros da legislação ambiental pertinente



2ª Reunião Ordinária CTLU – 02/03/2023

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
ZI	10% (b)	15% (c)
ZAE-1	10%	20% (e)
ZAE-2	10%	20% (e)
ZAE-3	10%	20% (e)
ZPE-1	10%	15%
ZPE-2	10%	15%
ZPE-3	10%	20%
ZPA-1	(d)	(d)
ZPA-2	(d)	(d)
ZEPAM	40% (f)	40% (f)
ZM	10%	15%
ZUSRA	10% (g)	15% (g)

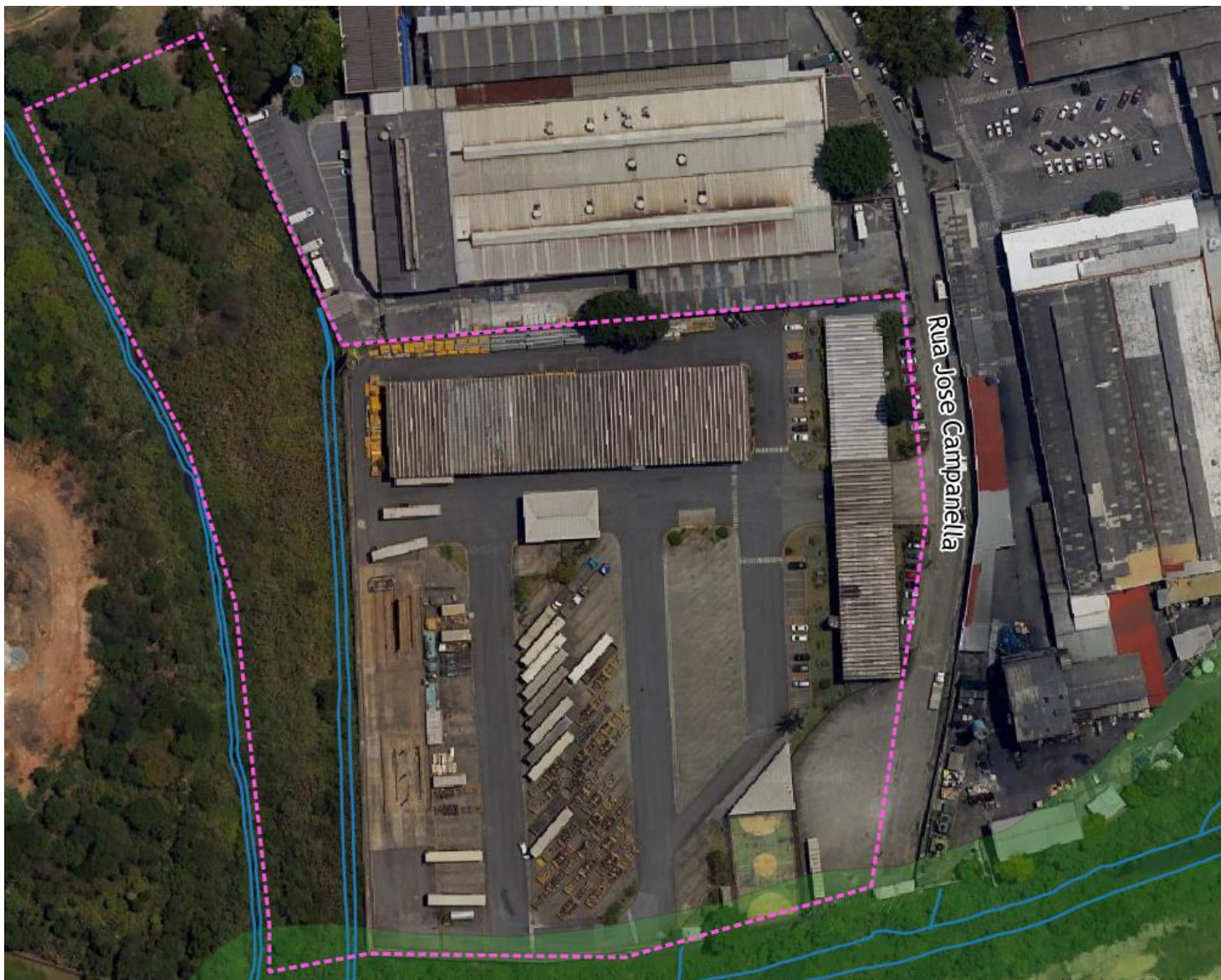
Notas:

(d) os parâmetros a serem aplicados nestas zonas ficam a critério do GTAU;

(h) deverá respeitar um mínimo de 15% de Coeficiente Verde, sendo o restante Taxa de Permeabilidade;



2ª Reunião Ordinária CTLU – 02/03/2023



Sugestão do executivo:

PA 37.777/2021: Diretrizes Urbanísticas para ampliação de galpão de transportadora – NR3-14

Tendo em vista que a área inserida em ZPA-2 é também área do Parque Ecológico do Tietê – PET da APA da Várzea do Rio Tietê, sugerimos que se aplique para cada porção do terreno a regra correspondente **(ou seja, não será permitida a ampliação na porção da área localizada em ZPA-2)**, podendo ser considerada a área inserida em ZPA-2 **apenas** para os cálculos de índices e parâmetros de ocupação.