



3ª Reunião Extraordinária CTLU – 14/12/2022

Pauta:

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

- 1.1. PA 59.596/2022 - **Diretrizes Urbanística para edificação 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 41.870/2022 – **Diretrizes Urbanística para Condomínio Horizontal**, encaminhado à CTLU porque o imóvel está na situação prevista pelo artigo 154 da Lei 7888/21 - terreno localizado em duas ou mais zonas
- 1.3. PA 50.973/2022 – **Diretrizes Urbanística para Condomínio Residencial de Interesse Social**, encaminhado à CTLU porque o imóvel está na situação prevista pelo artigo 21, inciso I da Lei 7888/21 - analisar e decidir os casos não previstos nesta lei;



PA 59.596/2022 - Diretrizes Urbanística para edificação industrial



3ª Reunião Extraordinária CTLU – 14/12/2022





3ª Reunião Extraordinária CTLU – 14/12/2022

PA 59.596/2022

Requerente: Lausimar Ferreira Santiago

Assunto: solicitação de **Diretrizes Urbanísticas para a construção de Indústria – I2-A** (Fabricação de máquinas e equipamentos para uso industrial).

Imóvel: IC 073.40.42.0173.00.000 área do terreno total: **4.849,50m²**

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 **4.852,31 m²**. Considerando essa área, o terreno se encontra na seguinte situação:

Zona	Sigla	Área/m ²	%
Zona Industrial	ZI	4.786,50	98,64
Zona de Uso Diversificado 6	ZUD-6	64,29	1,36



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.



9ª Reunião Ordinária CTLU – 10/11/2022

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
I2-A	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	(f)	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO (e)

QUADRO 3 - CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES NÃO RESIDÊNCIAIS

I2-A	fabricação de produtos alimentícios, padaria, confeitaria, pastelaria, rotisserie, dentre outros, com área construída acima de 1.000m ² (mil metros quadrados), e/ou aquelas com qualquer área construída, que seja potencial poluidor, em especial de odores, mas que seja passível de controle tecnológico;
	fabricação de papel, papelão liso, cartolina e cartão com área construída total acima de 2.500m ² ;
	edição, impressão e reprodução de gravações cujo processo de produção possa ser potencialmente incômoda pela emissão de odores, ruídos e vibração, podendo tornar-se insalubres e com riscos de periculosidade pelo uso de solventes em operações de impressão, pela emissão de poluentes atmosféricos e manipulação de substâncias inflamáveis;
	fabricação de produtos de metal, exceto máquinas e equipamentos, que utilizem processos de forja, galvanoplastia, usinagem, solda, têmpera, cementação e tratamento térmico de materiais, dentre outros;
	fabricação de máquinas e equipamentos tais como de motores, bombas, tratores, armas, aparelhos e materiais elétricos como geradores, transformadores, motores, fios, cabos, dentre outros;
	fabricação, montagem e reparação de veículos automotores, reboques, carrocerias e outros equipamentos de transporte cujo método de produção seja potencialmente incômodo pela natureza da atividade e porte do empreendimento, que exigem soluções tecnológicas e/ou condições de instalação adequadas;



3ª Reunião Extraordinária CTLU – 14/12/2022

Sugestão do executivo:

Considerar que se aplique ZI para todo o imóvel.



PA 41.870/2022 – Diretrizes Urbanística para Condomínio Horizontal



3ª Reunião Extraordinária CTLU – 14/12/2022





3ª Reunião Extraordinária CTLU – 14/12/2022

PA 41.870/2022

Requerente: Condomínio Residencial Parque da Fonte

Assunto: solicitação de **Diretrizes Urbanísticas** para a construção de **condomínio residencial horizontal**

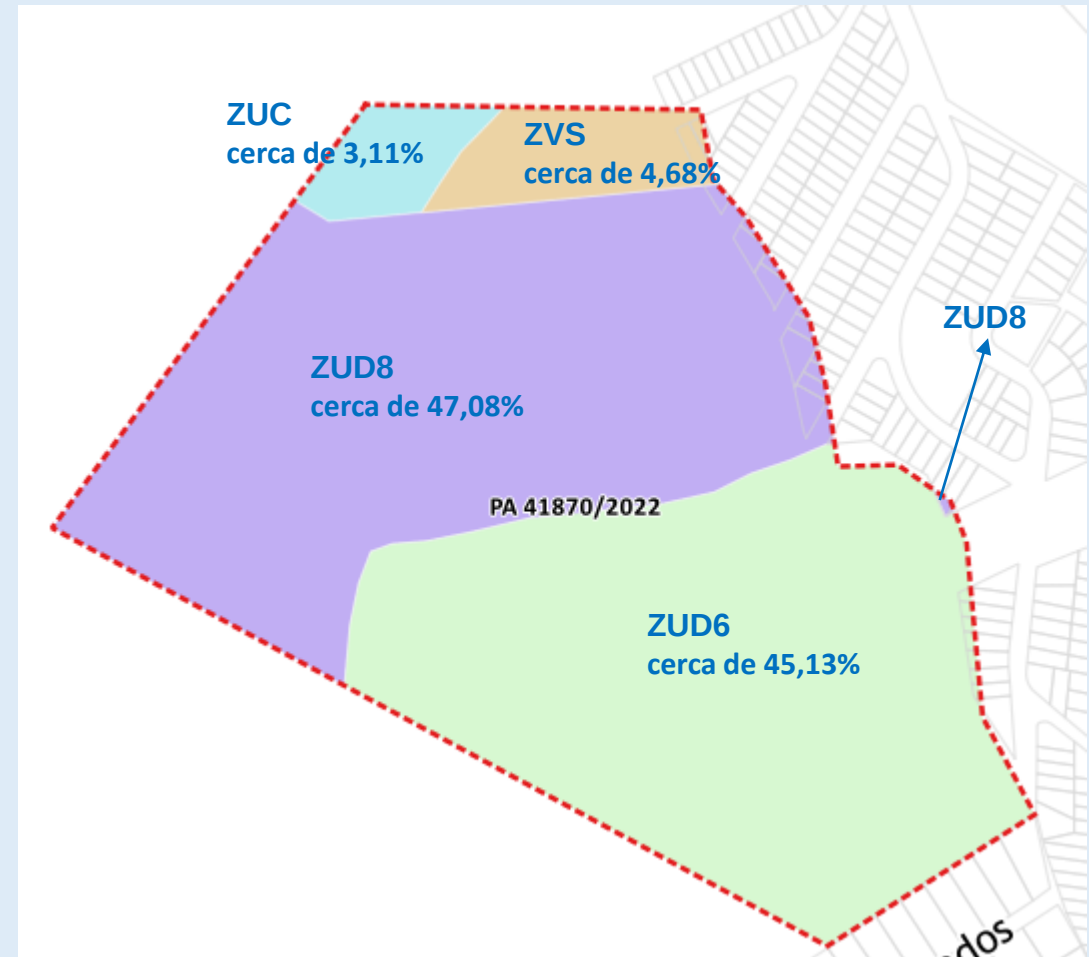
Imóvel: IC 081.74.63.0001.00.000 e IC 081.74.63.0842.00.000 com **área do terreno total: 237.220,12 m²**

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)

Com base na área do polígono enviado pelo requerente, a área do terreno possui **237.676,28 m²**. Considerando essa área, o terreno se encontra na seguinte situação:

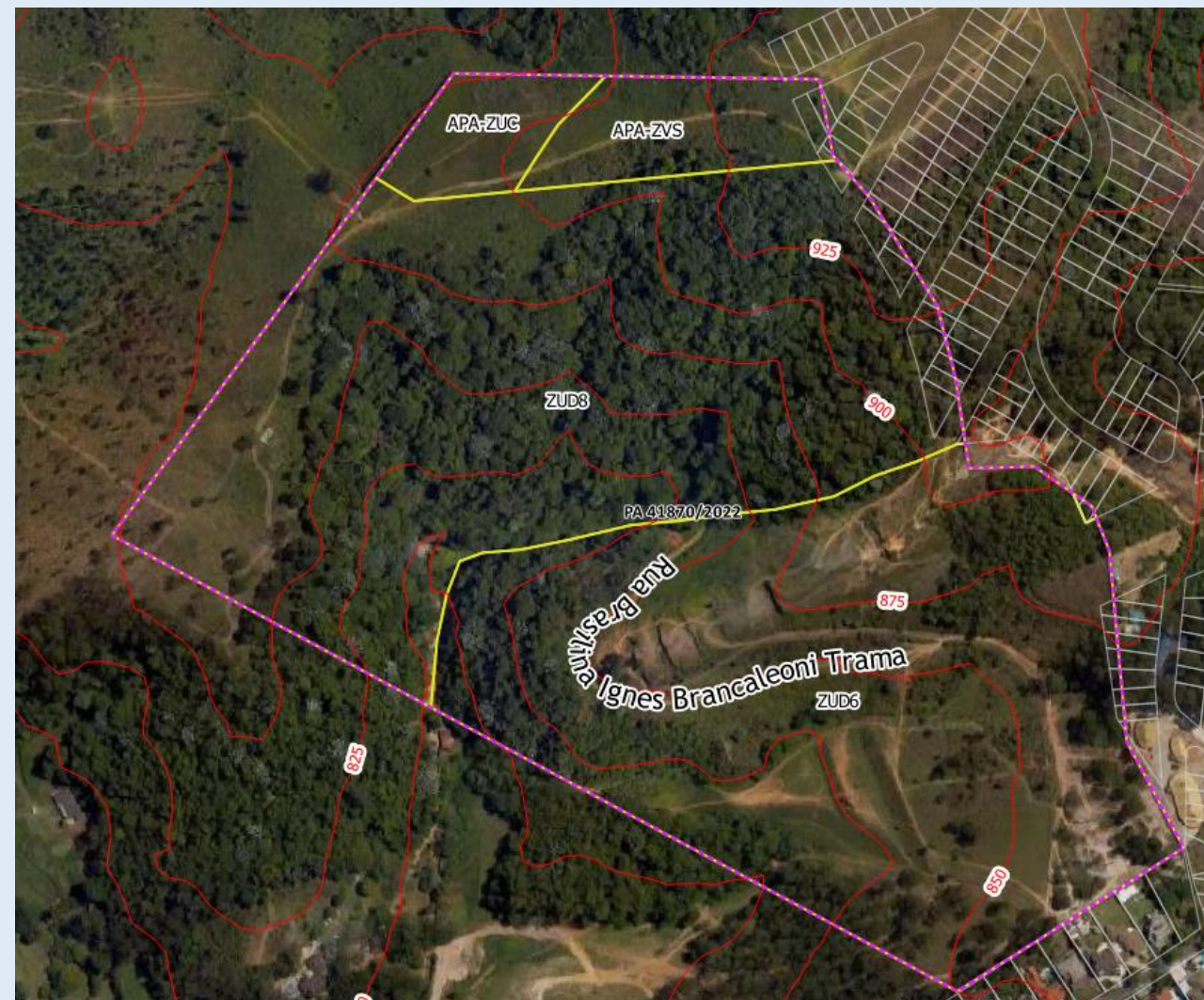
Zona	Sigla	Área/m ²	%
Zona de Uso Conservacionista	ZUC	7.393,06	3,11
Zona de Vida Silvestre	ZVS	11.116,76	4,68
Zona de Uso Diversificado 6	ZUD6	107.264,74	45,13
Zona de Uso Diversificado 8	ZUD8	111.901,72	47,08



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.



3ª Reunião Extraordinária CTLU – 14/12/2022





3ª Reunião Extraordinária CTLU – 14/12/2022





9ª Reunião Ordinária CTLU – 10/11/2022

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

Art. 95. A categoria de uso residencial R3 compreende as seguintes tipologias:

I - R3-Vila: aquele constituído em condomínio por casas isoladas, geminadas ou superpostas, com acesso às edificações por vias internas do conjunto, ficando vedado o acesso direto pela via oficial de circulação, podendo ser implantado em terrenos com área máxima de 5.000,00 m²

II - R3-H: aquele constituído em condomínio por casas isoladas, geminadas ou superpostas, com acesso às edificações por vias internas do conjunto, ficando vedado o acesso direto pela via oficial de circulação, **podendo ser implantado em terrenos com área máxima de 20.000,00 m²** em todas as zonas onde é permitido, sendo que **a restrição de área máxima de terreno não se aplica na ZUD-8** ZM, ZUS-2, ZPEs e ZEPAM.



9ª Reunião Ordinária CTLU – 10/11/2022

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-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

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



3ª Reunião Extraordinária CTLU – 14/12/2022

Sugestão do executivo:

Considerar que se aplique ZUD-8 para a parcela do imóvel marcada como ZUD-6, propiciando menor adensamento e que as áreas marcadas como ZUC e ZVS, onde não é permitida a construção, seja considerada apenas para o cálculo dos índices urbanísticos.

Motivos da proposta:

- Menor adensamento populacional em função dos índices urbanísticos
- A área marcada em ZUD-6 não necessitará de novos parcelamentos para viabilizar atividade
- Necessitará doação de área para implantação de equipamentos públicos

§ 2º A implantação do uso R3-H deverá obedecer às disposições da zona de uso na qual se localizar, além das seguintes condições:

I - a parcela mínima de terreno por unidade habitacional horizontal será de 100,00 m² (cem metros quadrados), considerada a área total do terreno, devendo nos casos das zonas ZUD-8, ZM, ZUS2, ZPEs e ZEPAM, ser igual à área do lote mínimo exigido para a zona de uso;

II - a área de estacionamento de veículos poderá ser isolada para cada unidade habitacional ou em bolsão, localizado dentro do próprio conjunto;

III - o conjunto residencial horizontal deverá destinar 10% (dez por cento) da área total do lote ou gleba para uso comum do condomínio, sendo no mínimo 5% (cinco por cento) para área verde e os demais 5% (cinco por cento) para outras atividades;

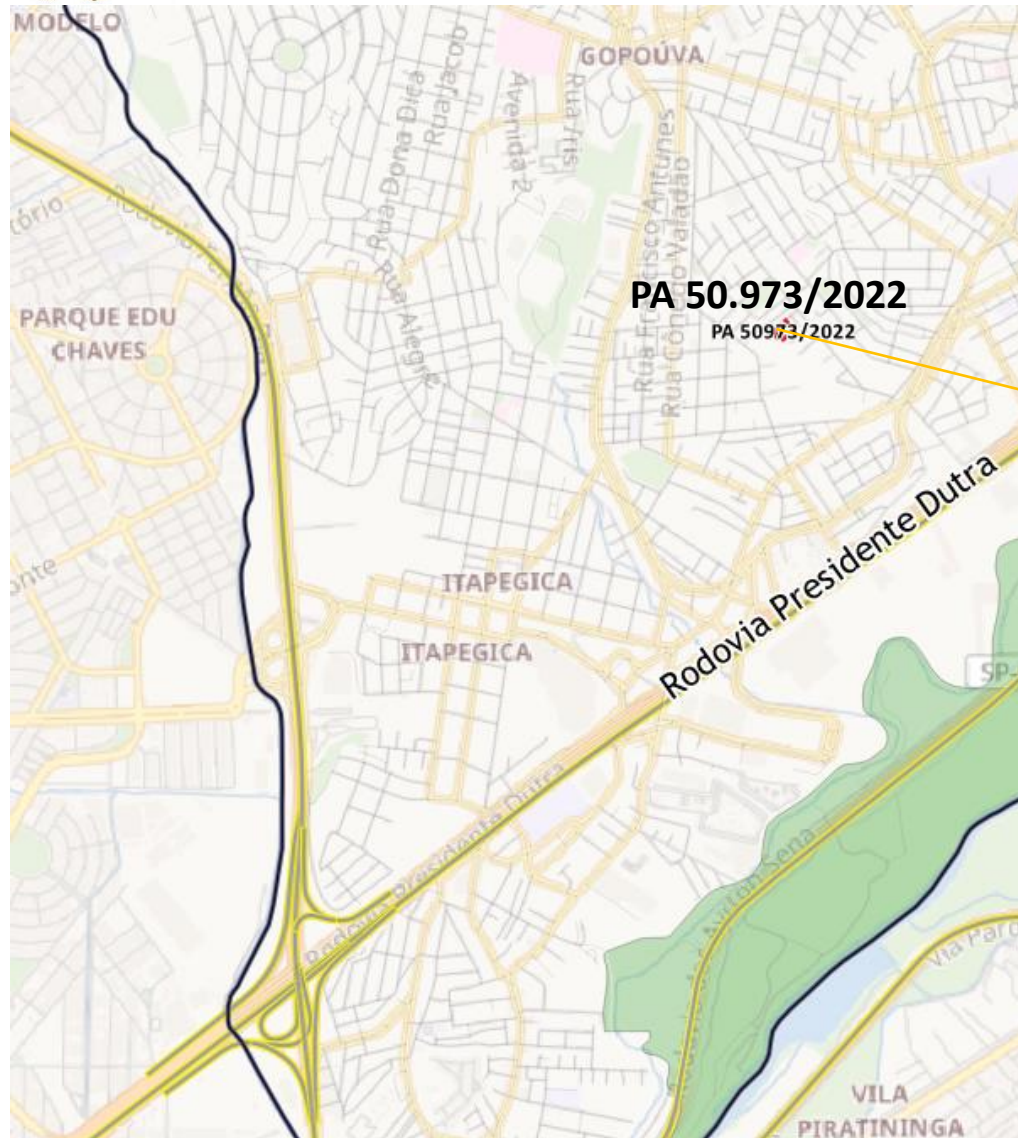
IV - o conjunto residencial horizontal com área de terreno ou gleba acima de 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados), permitido nas ZUD-8, ZM, ZUS-2, ZPEs e ZEPAM, deverá transferir à Municipalidade 5% (cinco por cento) de área institucional ou de lazer, localizada fora da área do conjunto, sendo definida a destinação da área quando da expedição das Diretrizes Urbanísticas do empreendimento, a doação da mesma durante o processo de licenciamento edilício e a transferência da titularidade e posse para o Município será exigida para a expedição do respectivo Certificado de Conclusão de Obra.



PA 50.973/2022 – Diretrizes Urbanística para Condomínio Residencial de Interesse Social



3ª Reunião Extraordinária CTLU – 14/12/2022





3ª Reunião Extraordinária CTLU – 14/12/2022

PA 50.973/2022

Requerente: Ricardo Siqueira

Assunto: solicitação de Diretrizes Urbanísticas para a construção de Condomínio Residencial Vertical – R4 –

- 200 unidades habitacionais
- 12.000,00 m² de área construída

Imóvel: IC 111.73.15.0114.01.001/002

área do terreno total: 3.333,37 m²

Motivo de solicitação de análise e manifestação da CTLU:

O imóvel está na situação prevista pelo artigo 21, inciso I da Lei 7888/21 - analisar e decidir os casos não previstos nesta lei;

Questionamento do Grupo Técnico de Análise Urbanística – GTAU conforme Ata nº 48/2022-DU:

O requerente poderá doar a área faltante na testada para atendimento do Quadro 6 no que se refere a largura da via.

No caso apresentado a largura da via possui aproximadamente 7,00 m





3ª Reunião Extraordinária CTLU – 14/12/2022

QUADRO 6 - CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO

Subcat de Uso	Largura via	USOS NÃO CARACTERIZADOS COMO PGT						Polo Gerador - P1						Polo Gerador - P2						Observações
		VAGAS (a) (b)						VAGAS (a)						VAGAS (a)						
		Área Construída	Estacionamento	Visitante	Moto	C/D	E/D	Área Construída	Estacionamento	Visitante	Moto	C/D	E/D	Área Construída	Estacionamento	Visitante	Moto	C/D	E/D	
R4	≥8	até 40 UH e até 2.500 m²	1/UH (c) 2/UH (d) 3/UH (e)	5% do número de UH com no mínimo 2 vagas	5% do número de UH	NA	NA	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	condomínios com até 10 apartamentos não serão exigidas vagas
R4	>10	---	---	---	---	---	---	De 41 à 200 UH ou a partir de 2.500 m² até 10.000 m²	1/UH (c) 2/UH (d) 3/UH (e)	5% do número de UH	5% do número de UH	1	1	Acima de 200 UH ou a partir de 10.000 m²	1/UH (c) 2/UH (d) 3/UH (e)	5% do número de UH	5% do número de UH	1	2	Área de acomodação definida nas Diretrizes Urbanísticas A vaga de C/D poderá ser utilizada para o veículo de coleta de resíduos sólidos A vaga de C/D poderá computada como vaga de visitante
R4 - HIS1 (f)	≥10	até 40 unidades e até 2.500 m²	1/3 UH	5% do número de UH com no mínimo 2 vagas	5% do número de UH	NA	NA	De 41 à 200 unidades ou a partir de 2.500 m² até 10.000 m²	1/3 UH	5% do número de UH	5% do número de UH	1	1	Acima de 200 UH ou a partir de 10.000 m²	1/3 UH	5% do número de UH	5% do número de UH	1	2	Área de acomodação definida nas Diretrizes Urbanísticas A vaga de C/D poderá ser utilizada para o veículo de coleta de resíduos sólidos A vaga de C/D poderá computada como vaga de visitante
R4 - HIS2 (f)	≥10	até 40 unidades e até 2.500 m²	1/2 UH	5% do número de UH com no mínimo 2 vagas	5% do número de UH	NA	NA	De 41 à 200 unidades ou a partir de 2.500 m² até 10.000 m²	1/2 UH	5% do número de UH	5% do número de UH	1	1	Acima de 200 UH ou a partir de 10.000 m²	1/2 UH	5% do número de UH	5% do número de UH	1	2	Área de acomodação definida nas Diretrizes Urbanísticas A vaga de C/D poderá ser utilizada para o veículo de coleta de resíduos sólidos A vaga de C/D poderá computada como vaga de visitante

QUADRO 1 - GLOSSÁRIO

Fruição pública: corresponde à área livre externa ou interna às edificações, localizada nos pavimentos de acesso direto ao logradouro público, com conexão em nível ao logradouro e demais espaços públicos sempre que o lote tiver frente para mais de um logradouro, destinada à circulação de pessoas, não sendo exclusiva dos usuários e moradores da edificação;

Gleba: é a área de terra que não foi objeto de parcelamento do solo;

Largura da via: distância entre os alinhamentos dos lotes;

Viário existente – $\approx 7,00$ m
Faixa a ser doada – 3,00 m
Total: 10m de largura de via
Atendendo assim o Quadro 6

Conforme Lei Municipal 7.888/21 está localizado na Zona de Uso Diversificado 3, ZUD-3 e conforme art 7º, inciso III:

“ZUD-3: compreendida por partes dos territórios das Macrozonas Urbana Consolidada, de Reestruturação Urbana e Ambiental e de Amortecimento e Requalificação Ambiental, são áreas onde se pretende estimular a média alta densidade construtiva.”





3ª Reunião Extraordinária CTLU – 14/12/2022

Sugestão com base na deliberação do Grupo Técnico de Análise Urbanística – GTAU, conforme Ata nº 48:

Que “exclusivamente para este PA e caso haja interesse do requerente, deverá doar parte da área na testada do imóvel e promover o alargamento da via, de modo a atender ao Quadro 6 da Lei 7.888/21, no que diz respeito a largura mínima da via”.