



3ª Reunião Ordinária CTLU – 10/03/2022

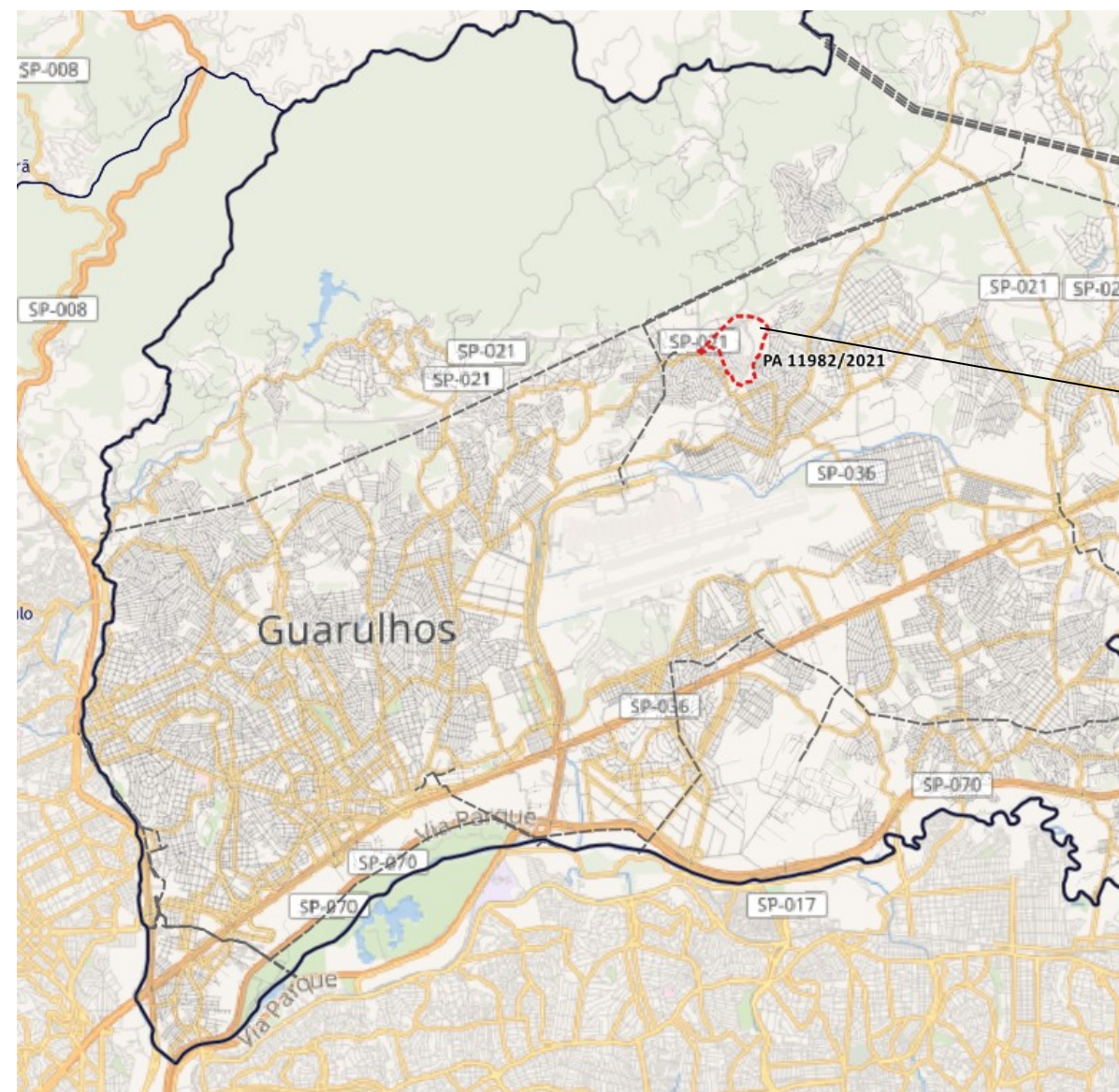
Pauta:

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

- 1.1. PA 11.982/2021 – **Diretrizes Urbanística para Parcelamento - Loteamento**, encaminhado à CTLU porque o imóvel está na situação prevista pelo artigo 154 da Lei 7888/21 - terreno localizado em duas ou mais zonas.



3ª Reunião Ordinária CTLU – 10/03/2022





3ª Reunião Ordinária CTLU – 10/03/2022

PA 11.982/2021

Requerente: TSC Empreendimentos e Participações Ltda

Assunto: solicitação de **Diretrizes Urbanísticas** para implantação de loteamento

Imóvel: IC 063.52.79.0001.00.000 e 063.52.79.0300.00.000 área do terreno total: **731.951,36 m²** (Relatório de Diretrizes Urbanísticas)

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 **734.828,66 m²**. Considerando essa área, o terreno se encontra na seguinte situação:

Zona	Sigla	Área/m ²	%
Zona de Uso Diversificado 4	ZUD4	201.118,84	27,37
Zona de Uso Diversificado 8	ZUD-8	446.819,20	60,81
APA - Zona de Uso Conservacionista	APA-ZUC	7.920,20	1,08
APA - Zona de Uso Sustentável 1	APA-ZUS1	78.970,40	10,75



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 Ordinária CTLU – 10/03/2022

construção de galpão industrial - P
andamento. O alvará expedido em 2

ZUD-4 e ZUD-8

Lei Municipal 7.888/21

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

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



3ª Reunião Ordinária CTLU – 10/03/2022

construção de galpão industrial - P
andamento. O alvará expedido em 2

APA - ZUC e APA-ZUS-1
Lei Municipal 6.798/10

Anexo II - Zona de Uso Conservacionista

Usos Permitidos na ZUC	Lote mínimo (m²)	CV	TO	CA
Pesquisa e Educação Ambiental	20.000,00	0,40	0,15	0,15
Ecoturismo	20.000,00	0,40	0,15	0,15
Manejo sustentável	20.000,00	0,40	0,15	0,15
Chácaras de recreio	20.000,00	0,40	0,15	0,15
Uso institucional	20.000,00	0,40	0,15	0,15
Hospedagem e moradia	20.000,00	0,40	0,15	0,15

Anexo III - Zona de Uso Sustentável 1

Usos Permitidos na ZUS-1	Lote mínimo (m²)	CV	TO	CA
Pesquisa e Educação Ambiental	4.000,00	0,40	0,15	0,30
Ecoturismo	4.000,00	0,40	0,15	0,30
Manejo sustentável	4.000,00	0,40	0,15	0,30
Chácaras de recreio	4.000,00	0,40	0,10	0,10
Uso institucional	4.000,00	0,40	0,15	0,30
Hospedagem e moradia	4.000,00	0,40	0,10	0,10

Sugestão do executivo:

Considerar que se aplique em cada parcela do território o zoneamento correspondente.