



3ª Reunião Ordinária CTLU – 04/11/2021

Pauta:

1 – Aprovação da ata da 2ª Reunião Extraordinária;

2 – Consulta aos membros referente a propostas de mudanças no regimento interno

3 – Reapresentação e rediscussão referente ao PA 31.960/2021 – Jorge Tadeu Mudalen Filho – Providências para emissão de Diretrizes Urbanísticas para construção de Galpões de Logística; **retificar informação:** “a atividade de condomínio de galpões de logística é classificada como NR3-19 e é permitida em ZAE3 e ZUD4 e não é permitida em ZUD8” e **complementação de dado** referente a alça de ligação Rodoanel – Aeroporto.

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

- PA 5.555/2021 – Silvio Luiz Rodrigues de Camargo – Providências para emissão de Diretrizes Urbanísticas para construção de Galpões de Logística;

(encaminhado à CTLU pelo GTAU, tendo em vista que os imóveis se encontram em mais de duas zonas de uso segundo Lei 7.888/21 – LPUOS)



3ª Reunião Ordinária CTLU – 04/11/2021

PREFEITURA DE GUARULHOS **REQUERIMENTO PADRÃO** para uso exclusivo do Fácil

Excelentíssimo Senhor
PREFEITO DO MUNICÍPIO
DE GUARULHOS

PROCESSO _____ ANO _____
ORDEM DE ANEXO _____
DESTINO _____

DADOS DO REQUERENTE

Nome/Razão Social SILVIO LUIZ RODRIGUES DE CAMARGO
Residente/Estabelecido na RUA JAIMINHO
Nº 199 Complemento _____ Bairro VILA PROGRESSO
Cidade GUARULHOS Estado SP CEP: 07.095-150 Telefone (11) 2440-4908
Telefone celular _____ E-mail projetos@ecplanengenharia.com.br
CPF /CNPJ 035.245.208-04 RG _____

INSCRIÇÃO MUNICIPAL

Inscrição Imobiliária 638.153.550.191-8 Inscrição Mobiliária _____

Venho, respeitosamente, solicitar o que segue: EMIÇÃO DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS À UM IMÓVEL QUE PRESTA SERVIÇOS DE LOGÍSTICA, LOCALIZADO NO SÍTIO RANCHO ALEGRA, S/N – LAVRAS – GUARULHOS / SP CEP: 07.171-137

AUTORIZO para todos os atos deste processo os(as) senhores(as):

Nome: SILVIO LUIZ RODRIGUES DE CAMARGO RG: 13.247.777-4
Nome: GUSTAVO LIMA DE OLIVEIRA RG: 36.916.845-8

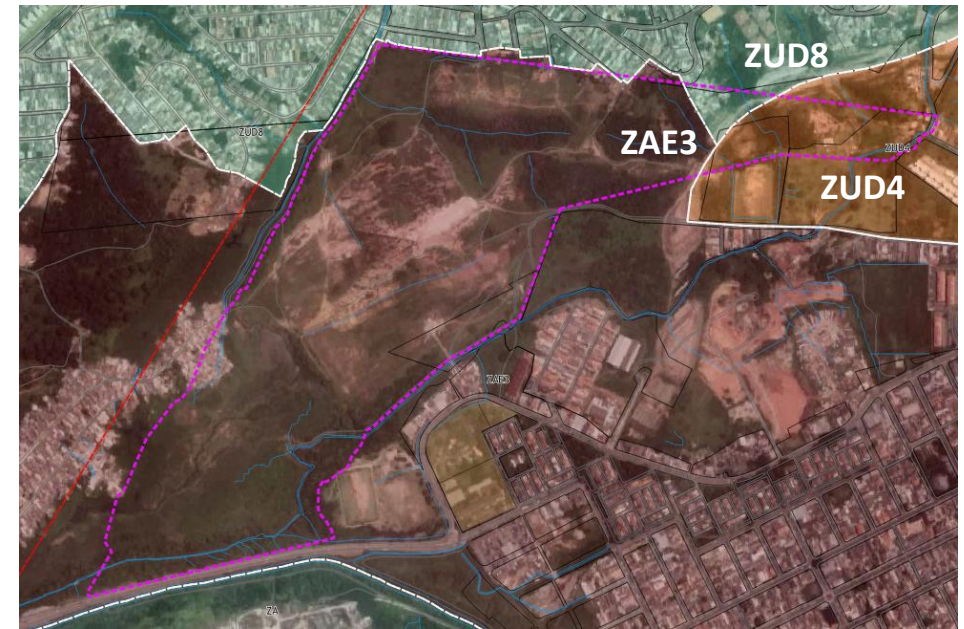
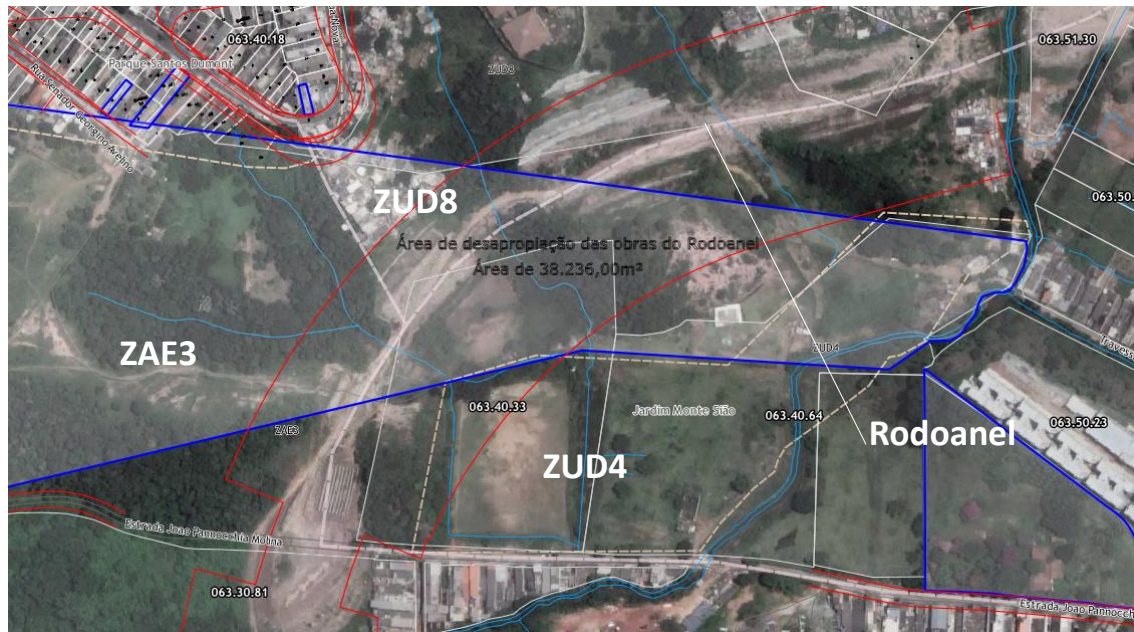
N. Termos,
P. Deferimento,

Guarulhos, 08 de FEVEREIRO de 2021.

[Assinatura]
ASSINATURA DO REQUERENTE

(para pessoa jurídica - nome por extenso)

02
5555



Assunto: Diretriz Urbanística para Condomínio de Galpões para Logística

Motivo de solicitação de análise e manifestação da CTLU:

O imóvel se encontra em **mais de uma zona de uso**, conforme Mapa 1 anexo da Lei 7.888/21.

Parte em Zona de Atividade Econômica 3 – **ZAE-3** (440.793,76m², cerca de **91,3%**)

Parte em Zona de Uso Diversificado 4– **ZUD-4** (34.024,90m², cerca de **7,1%**) ; e

Parte em Zona de Uso Diversificado 8– **ZUD-8** (7.921,00m², cerca de **1,6%**) ;

— Limite da propriedade do requerente

— Linha de Transmissão

O projeto de implantação apresentado demonstra que está sendo utilizada apenas parte da propriedade inserida em ZAE3.

A atividade de condomínio de galpões de logística é classificada como NR3-19 e é permitida em ZAE3 e ZUD4 e não é permitida em ZUD8. O que precisa ser discutido pelo grupo é com relação a aplicação das regras de parâmetro e índices de ocupação, ou seja, se pode ser considerada a área toda da propriedade ou apenas a porção inserida em ZAE3.



3ª Reunião Ordinária CTLU – 04/11/2021

Quando 4B e 5 da Lei Municipal 7.888/21
Processo nº 31.960/21

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
NR3	NR3-10	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM
	NR3-11	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM
	NR3-12	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	NÃO	SIM	SIM
	NR3-13	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	NÃO	SIM	SIM
	NR3-14	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM
	NR3-15	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	NÃO	SIM	SIM
	NR3-16	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	NÃO	SIM	SIM
	NR3-17	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM
	NR3-18	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM
	NR3-19	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM
	NR3-20	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM

Parte em Zona de Atividade Econômica 3 – **ZAE-3** (440.793,76m², cerca de **91,3%**)

Parte em Zona de Uso Diversificado 4– **ZUD-4** (34.024,90m², cerca de **7,1%**) ; e

Parte em Zona de Uso Diversificado 8– **ZUD-8** (7.921,00m², cerca de **1,6%**) ;

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
ZR	0,2	1,5	2,5	0,7	25	5	1,5 (d)	3	1,5 (d) (g)	3
ZA	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU
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)

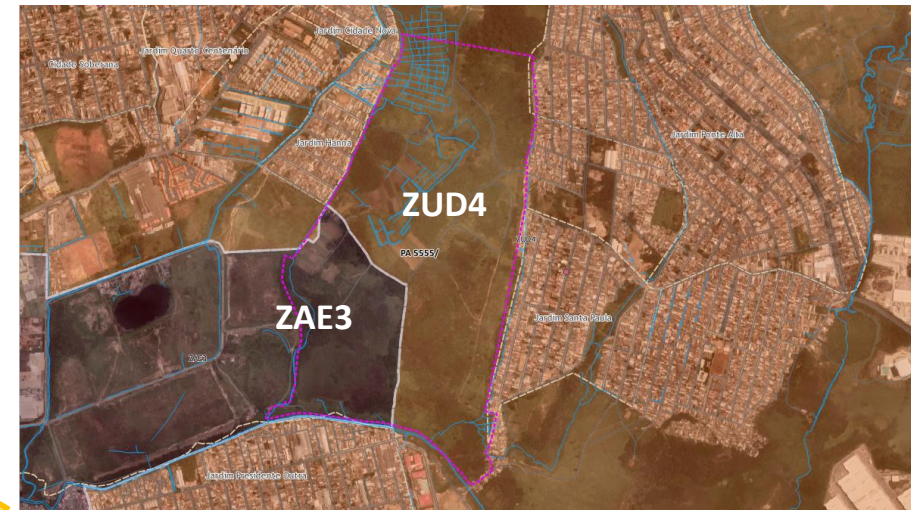
Assunto: Diretriz Urbanística para Condomínio de Galpões para Logística

Motivo de solicitação de análise e manifestação da CTLU:

O imóvel se encontra em **mais de uma zona de uso**, conforme Mapa 1 anexo da Lei 7.888/21.

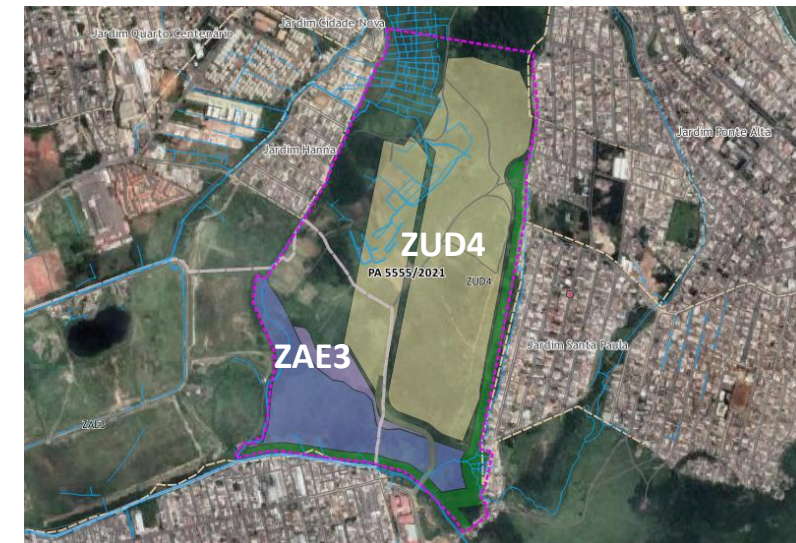
Parte em Zona de Atividade Econômica 3 – **ZAE-3** (243.488,29m², cerca de 25,43%)

Parte em Zona de Uso Diversificado 4 – **ZUD-4** (714.029,40m², cerca de 74,57%) ;

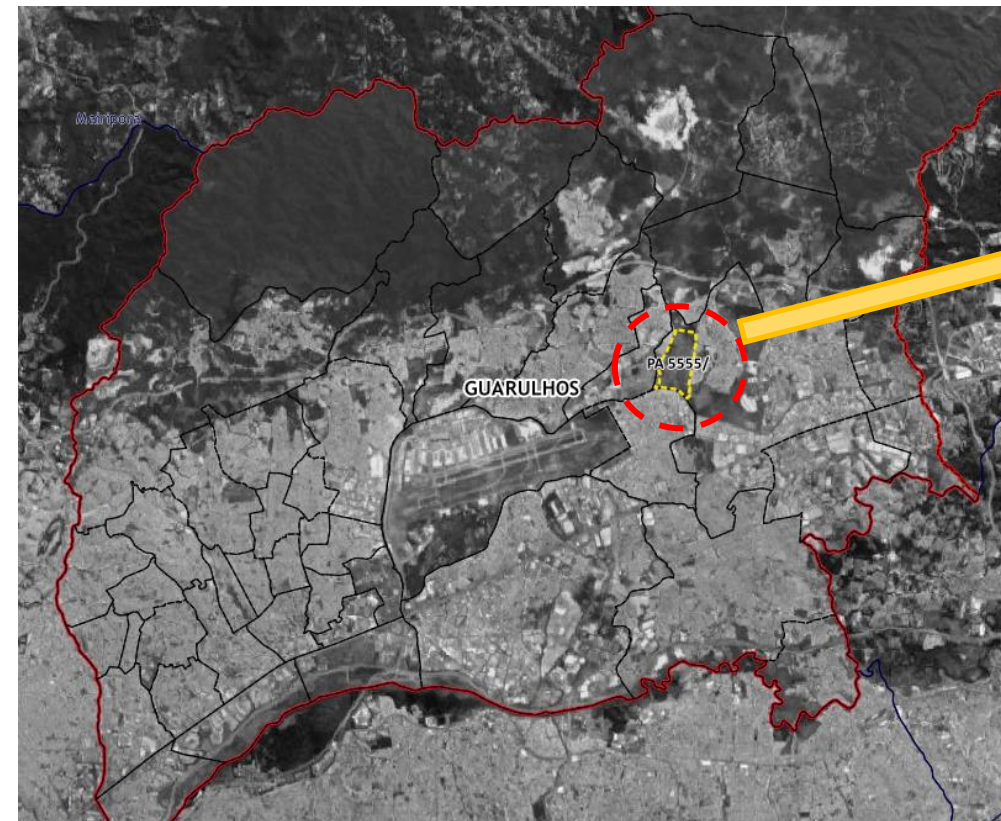


— Limite da propriedade do requerente

O projeto de implantação apresentado demonstra que está sendo utilizada as duas zonas, porém a área mais utilizada está em ZUD4. A atividade de condomínio de galpões de logística é classificada como NR3-19 e é permitida nas duas zonas. O que precisa ser discutido pelo grupo é com relação a aplicação das regras de parâmetro e índices de ocupação.



Implantação pretendida





3ª Reunião Ordinária CTLU – 04/11/2021

Quando 4B e 5 da Lei Municipal 7.888/21
Processo nº 5.555/21

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
NR3	NR3-10	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM
	NR3-11	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM
	NR3-12	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	NÃO	SIM	SIM
	NR3-13	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	NÃO	SIM	SIM
	NR3-14	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM
	NR3-15	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	NÃO	SIM	SIM
	NR3-16	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	NÃO	SIM	SIM
	NR3-17	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM
	NR3-18	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM
	NR3-19	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM
	NR3-20	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM

Parte em Zona de Atividade Econômica 3 – **ZAE-3** (243.488,29m², cerca de 25,43%)

Parte em Zona de Uso Diversificado 4– **ZUD-4** (714.029,40m², cerca de 74,57%) ;

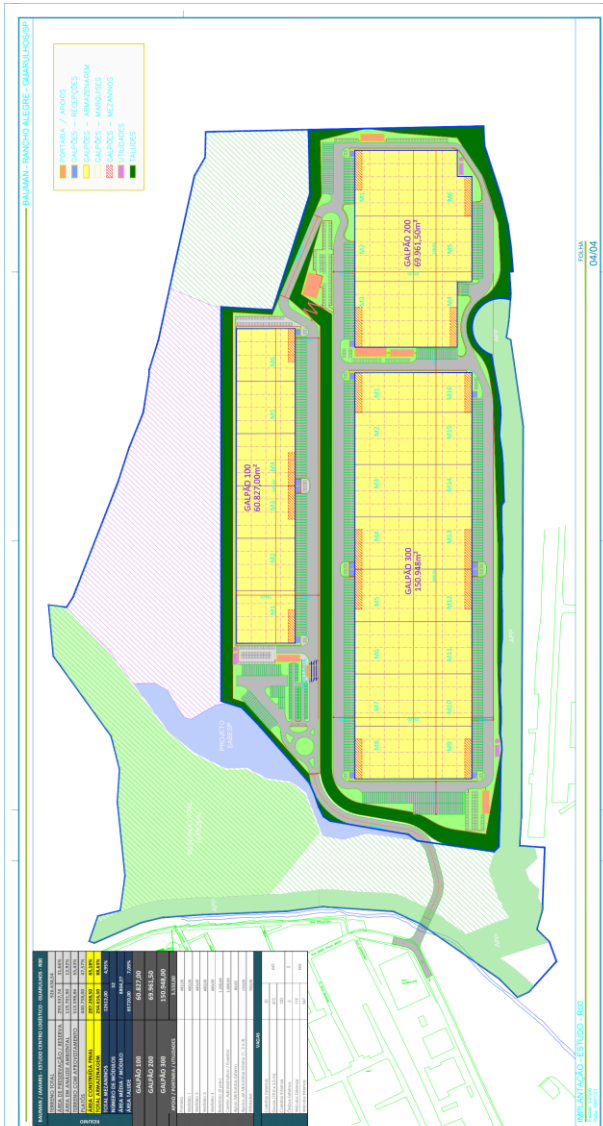
QUADRO 4B - ÍNDICES E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

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
ZR	0,2	1,5	2,5	0,7	25	5	1,5 (d)	3	1,5 (d) (g)	3
ZA	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU
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)



3ª Reunião Ordinária CTLU – 04/11/2021

Área do Processo nº 5 .555/21



Projeto de implantação fornecido pelo empreendedor.

