



4ª Reunião Ordinária CTLU – 07/04/2022

Pauta:

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

- 1.1. PA 50.962/2021 – **Diretrizes Urbanística para Desmembramento de Área**, encaminhado à CTLU porque o imóvel está na situação prevista pelo artigo 154 da Lei 7888/21 - terreno localizado em duas ou mais zonas.





4ª Reunião Ordinária CTLU – 07/04/2022

PA 50.962/2021

Requerente: Décio Rodrigues

Assunto: solicitação de Diretrizes Urbanísticas para desmembramento de área.

Imóvel: IC 112.02.94.0685.01.000/02.000 e 03.000 área do terreno total: 19.726,66 m² (Relatório de Diretrizes Urbanísticas)

Motivo de solicitação de análise e manifestação da CTLU:

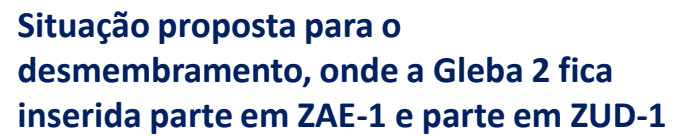
O imóvel se encontra em mais de uma zona de uso (art. 154 – Lei 7888/21)

Com base na área do polígono enviado pelo requerente, a área do terreno possui 20.688,22 m². Considerando essa área, o terreno se encontra na seguinte situação:

Zona	Sigla	Área/m ²	%
Zona de Atividade Econômica 1	ZAE -1	19.436,92	94,02
Zona de Uso Diversificado 1	ZUD-1	1.224,06	5,98

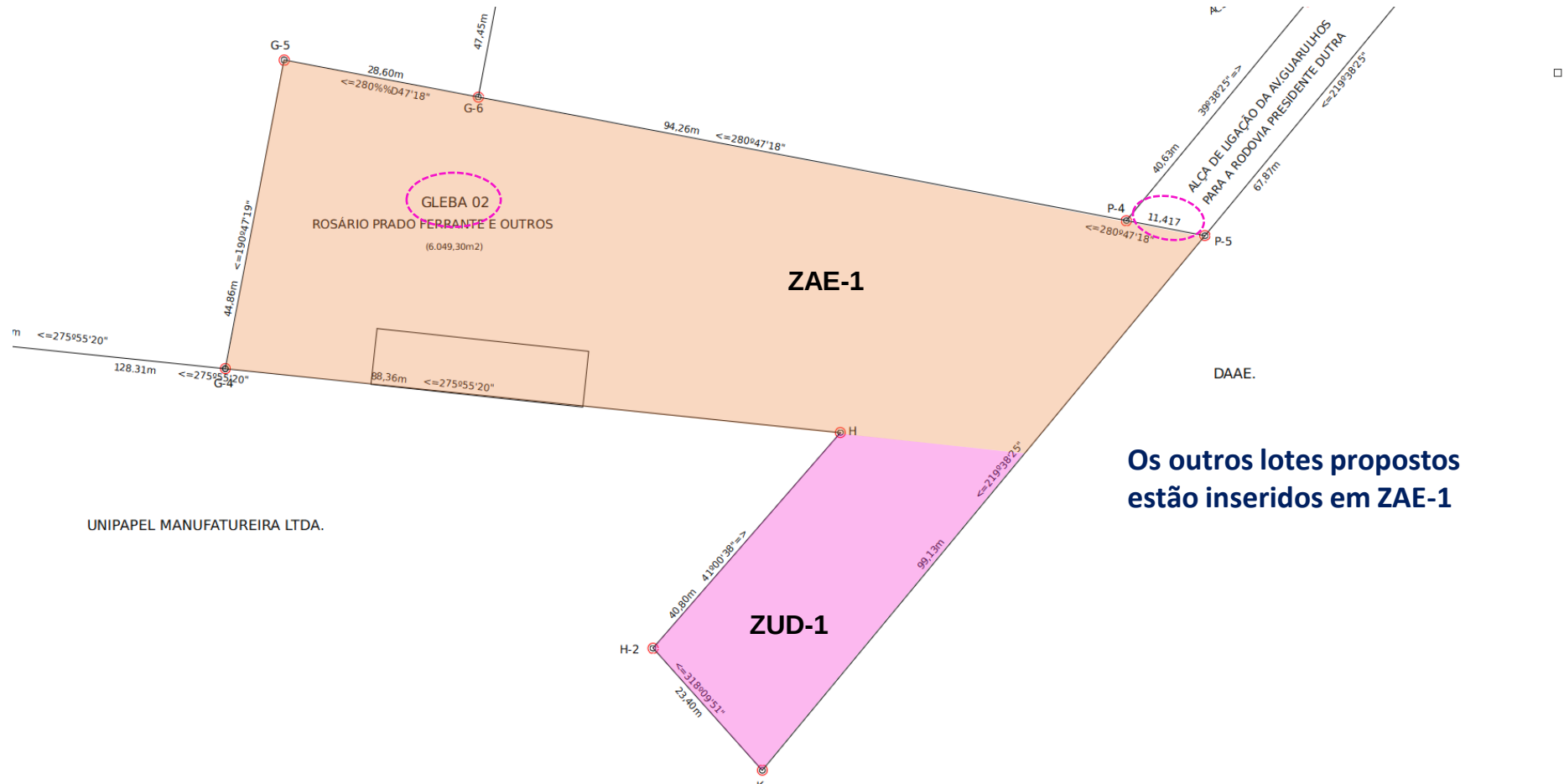


À CTLU compete definir qual a zona deve ser considerada para o empreendimento como um todo ou se deverá ser aplicada as regras das zonas correspondentes a cada parte do terreno.





4ª Reunião Ordinária CTLU – 07/04/2022



Zona	Sigla	Área/m²	%
Zona de Atividade Econômica 1	ZAE -1	19.436,92	79,98
Zona de Uso Diversificado 1	ZUD-1	1.224,06	20,02

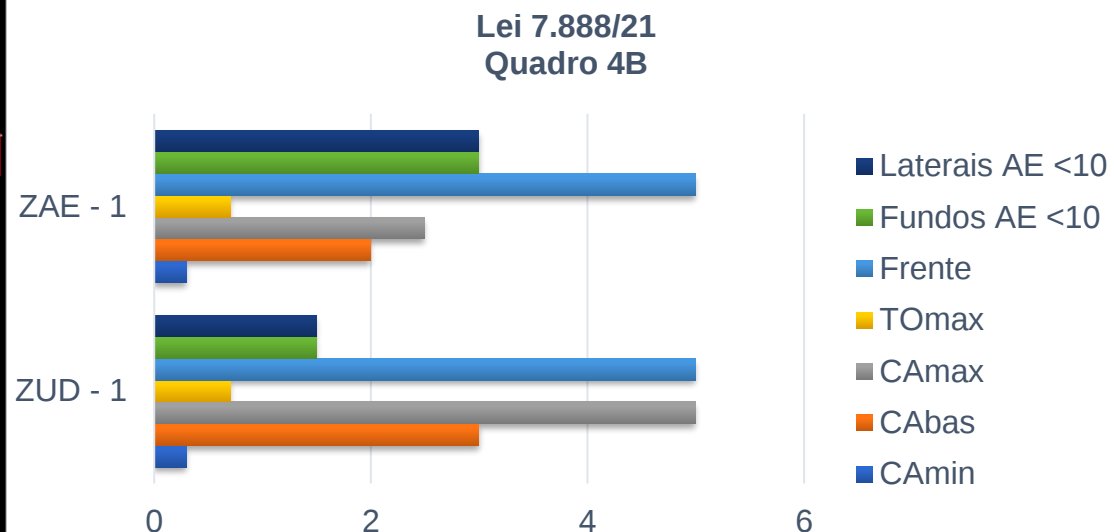


4ª Reunião Ordinária CTLU – 07/04/2022

ZUD-1 e ZAE-1
Lei Municipal 7.888/21

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)





4ª Reunião Ordinária CTLU – 07/04/2022

ZUD-1 e ZAE-1

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
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



4ª Reunião Ordinária CTLU – 07/04/2022

ZUD-1 e ZAE-1

Lei Municipal 7.888/21

QUADRO 5 – USOS PERMITIDOS POR ZONA

Atividades que diferenciam a permissão entre as duas zonas

Atividades	ZUD-1	ZAE-1
Residencial	Sim	Não
Residencial misto	Sim	Não
NR1-1	Sim	Não
NR2-21	Não	Sim
NR2-23	Sim	Não
NR2-24	Sim	Não
NR3-8	Sim	Não
NR3-21	Não	Sim
NR3-23	Não	Sim
Indústria I2-A	Não	Sim

NR1-1	serviços ambientais como hortas ou jardins comunitários, agricultura familiar sem utilização de agrotóxicos ou produção de orgânicos, com área de terreno até 500m ² (quinhentos metros quadrados)
NR2-21	garagem de ônibus, empresas transportadoras, guarda de máquinas ou equipamentos com dimensão de terreno até 5.000m ² (cinco mil metros quadrados) e até 2.500m ² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída;
NR2-23	serviços ambientais como hortas ou jardins comunitários, agricultura familiar sem utilização de agrotóxicos ou produção de orgânicos, com área de terreno superior a 500m ² (quinhentos metros quadrados)
NR2-24	serviços funerários com área construída até 2.500m ² (dois mil e quinhentos metros quadrados)
NR3-8	serviços de saúde com área construída computável igual ou superior a 5.000m ² (cinco mil e quinhentos metros quadrados);
NR3-21	garagem de ônibus, empresas transportadores, guarda de máquinas ou equipamentos com dimensão de terreno acima de 5.000m ² (cinco mil metros quadrados) e acima de 2.500m ² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída;
NR3-23	armazenamento de produtos químicos em geral, sem fracionamento ou manipulação, com até 2.500m ² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída;

Sugestão do executivo:

Considerar que se aplique ZAE-1 para todo o imóvel.