



4ª Reunião Ordinária CTLU – 02/12/2021

Pauta:

1 – Aprovação da ata da 3ª Reunião Extraordinária;

2 – Discussão e deliberação da proposta de ajustes no regimento interno;

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

- 3.1. PA 31.917/2021 – **Certidão de Uso do Solo para atividade de extração e britamento de pedras e outros materiais para construção e beneficiamento associado** – CNAE 08.10-0-99, encaminhado à CTLU porque o imóvel está na situação prevista pelo artigo 154 da Lei 7888/21 - terreno localizado em duas ou mais zonas.
- 3.2. PA 39.869/2021 – **Diretrizes para Desmembramento**, encaminhado à CTLU porque o imóvel está na situação prevista pelo artigo 154 da Lei 7888/21 - terreno localizado em duas ou mais zonas.
- 3.3. Memorando 12/2021-SDU01.09 – **Uso do Solo** (Certidões e Viabilidade Via Rápida Empresas) - **Enquadramento de atividades relacionadas à transporte de cargas e de pessoas.**



4ª Reunião Ordinária CTLU – 02/12/2021

REGIMENTO INTERNO DA CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU - inciso III, do art. 21, da Lei 7.888/2021 e inciso III, do art. 3º do Decreto 37.979/2021

Art. 1º O presente regimento interno estabelece e disciplina as **normas de organização e funcionamento** da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, criada pelo inciso II, do parágrafo único, do artigo 19 e os artigos 21 e 22, da Lei Municipal nº 7.888, de 15/01/2021, regulamentada pelo Decreto 37.939/2021, com seus membros nomeados e empossados através do Decreto 38.301/2021.

CAPÍTULO I DOS OBJETIVOS

Art. 2º A Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU é uma das instâncias previstas no artigo 19, da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Lei Municipal nº 7.888, de 2021, que sob a coordenação do órgão público municipal responsável pelo planejamento e desenvolvimento urbano, tem por objetivo garantir sua aplicação e demais legislações urbanísticas relacionadas ao uso do solo, em consonância com o disposto pela Lei Municipal nº 7.730, de 04/06/2019 – Plano Diretor do Município de Guarulhos, reger-se-á pelo presente Regimento Interno.

CAPÍTULO II Seção I - DAS ATRIBUIÇÕES

Art. 3º A Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU nos termos dos artigos 21, 149, 150 e 154 da Lei Municipal nº 7.888, de 2021, tem as seguintes atribuições:

- I – analisar e decidir os casos não previstos ou que não se enquadrarem na aplicação da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS;
- II – apoiar tecnicamente o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU, quando solicitado, no que se refere às questões urbanísticas e ambientais, emitindo o respectivo parecer ou laudo, conforme a solicitação; e
- III – analisar os casos em que o imóvel esteja localizado em duas ou mais zonas de uso;
- IV – elaborar proposta de seu regimento interno, que será aprovado por pelo menos 2/3 do total de membros votantes.

Parágrafo único. As alterações do regimento interno seguirão o mesmo rito de votação para serem aprovadas.



4ª Reunião Ordinária CTLU – 02/12/2021

REGIMENTO INTERNO DA CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU - inciso III, do art. 21, da Lei 7.888/2021 e inciso III, do art. 3º do Decreto 37.979/2021

CAPÍTULO III

Seção I - Do Funcionamento

Art. 4º Os casos omissos e aqueles que não se enquadrarem nas disposições da Lei Municipal nº 7.888, de 2021, relacionados com parcelamento, uso ou ocupação do solo no Município, serão instruídos pela Divisão Técnica de Planejamento – SDU01.06 e decididos pela CTLU, a partir de requerimento do interessado ou por procedimento administrativo instaurado pelas áreas técnicas da Prefeitura que necessitarem de manifestação da CTLU.

§ 1º O procedimento administrativo será recebido e instruído pela Divisão Técnica de Planejamento – SDU01.06 e o pedido será encaminhado à CTLU que deverá deliberar sobre seu objeto

§ 2º Por requerimento do interessado, a atividade que não constar da classificação de uso estabelecida pela LPUOS poderá ter seu enquadramento solicitado, desde que atendidos os requisitos pertinentes ao enquadramento.

Art. 5º Os documentos principais serão digitalizados e encaminhados aos membros titulares e suplentes para análise anteriormente à realização da reunião para deliberação, convocada nos termos do artigo 9º deste Regimento Interno.

Parágrafo único. Caso o membro observe a necessidade de fazer vistas do processo integral, deverá solicitar o agendamento com a Secretaria-Executiva.

Art. 6º Os membros da CTLU deverão declarar impedimento nos processos de seu interesse pessoal ou de parentes até terceiro grau, das sociedades de que façam parte como sócios cotistas, acionistas, funcionários, procuradores, representantes, prestadores de serviços, interessados, diretor ou conselheiro, assim que receberem a documentação prevista no artigo 5º deste Regimento Interno, possibilitando eventual substituição do membro impedido, para o bom andamento da organização da reunião.

Art. 7º Após o recebimento dos documentos, todo os membros deverão se manifestar acerca de eventuais impedimentos no prazo de até 3 (três) dias úteis, contados a partir da data de envio.



4ª Reunião Ordinária CTLU – 02/12/2021

REGIMENTO INTERNO DA CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU - inciso III, do art. 21, da Lei 7.888/2021 e inciso III, do art. 3º do Decreto 37.979/2021

CAPÍTULO IV **Seção I – da Organização**

Art. 8º – A Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, será composta por:

I – Presidência: indicado nos termos do artigo 10 do Decreto nº 37.939/2021;

II – Membros: representantes titulares e suplentes do Poder Executivo e da Sociedade Civil, nos termos dos incisos I e II do artigo 6º do Decreto nº 37.939/2021;

III – Plenário: o órgão de decisões da Câmara Técnica de Legislação Urbanística, formado pelo conjunto dos membros votantes;

IV – Secretaria-Executiva: servidores da Secretaria de Desenvolvimento Urbano designados para atuar na gestão administrativa da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU.

Seção II – das Reuniões

Art. 9º A Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU realizará reuniões ordinárias na primeira quinta-feira de cada mês, e serão convocadas pelo Presidente, com prazo de pelo menos 5 (cinco) dias úteis, precedida do encaminhamento dos documentos, conforme artigo 7º, todos deste Regimento Interno.

§ 1º A pauta da reunião será encaminhada aos membros com a convocação;

§ 2º Caso não haja demanda que justifique a realização de reunião, os membros serão informados no prazo previsto no “caput”;

§ 3º Em havendo demanda, mas com impossibilidade de realização da reunião ordinária na primeira quinta-feira do mês, em conformidade com o que prevê o “caput”, esta será realizada na quinta-feira da semana seguinte;

§ 4º As convocações serão encaminhadas por ordem do Presidente pelos servidores da SDU, através de e-mail, via mensagem por telefone celular, ou outra forma e/ou aplicativo a ser convencionado com os membros, sempre de forma escrita.

§ 5º As reuniões da CTLU serão realizadas nas modalidades presenciais ou remotas, sendo atribuídos todos os direitos, deveres, prerrogativas e obrigações previstas neste Regimento Interno aos membros que participarem da reunião, ressalvadas as adaptações conforme necessidade para os casos de reuniões remotas.

§ 6º Nos casos de reuniões remotas, o link de acesso será disponibilizado aos membros e demais interessados, pelo menos 30 (trinta) minutos antes da reunião



4ª Reunião Ordinária CTLU – 02/12/2021

REGIMENTO INTERNO DA CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU - inciso III, do art. 21, da Lei 7.888/2021 e inciso III, do art. 3º do Decreto 37.979/2021

Art. 10 Na eventual impossibilidade de comparecimento do Presidente, um dos membros da Secretaria de Desenvolvimento Urbano presidirá a reunião.

Art. 11 A Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU reunir-se-á com a presença da maioria absoluta de seus membros, que será verificada e registrada em primeira chamada na hora designada para o início da reunião.

§ 1º Caso não haja número legal para instalar a reunião, decorridos 30 (trinta) minutos da hora designada, o Presidente, ou seu substituto, declarará instalada a reunião, desde que verificada a presença de um terço dos membros em segunda chamada, atendo-se exclusivamente, à apreciação dos trabalhos previamente pautados.

§ 2º Poderão ser considerados votantes os membros titulares ou suplentes, declarados presentes na primeira ou segunda chamada, sendo que os que chegarem após o início dos trabalhos terão direito a voz, mas não terão direito a voto.

§ 3º Os trabalhos serão abertos pelo Presidente ou por mediador por ele designado, que declarará o registro do horário de início, a indicação dos membros votantes na reunião e fará a leitura da pauta do dia.

Art. 12 Iniciada a reunião o processo será relatado e a matéria submetida pela Presidência à discussão e julgamento do Plenário.

§ 1º O representante titular declarado presente na primeira ou segunda chamada terá direito a voto.

§ 2º O representante suplente declarado presente em primeira ou segunda chamada, exercerá a titularidade, nos casos de ausência do titular e terá direito a voto.

§ 3º O Suplente terá direito a voz, porém só terá direito a voto na ausência, impedimento ou suspeição do titular.

§ 4º O Presidente fará uso do direito ao voto para os casos de desempate.



4ª Reunião Ordinária CTLU – 02/12/2021

REGIMENTO INTERNO DA CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU - inciso III, do art. 21, da Lei 7.888/2021 e inciso III, do art. 3º do Decreto 37.979/2021

Art. 13 Os documentos serão encaminhados antecipadamente, nos termos do art. 5º e as demandas serão apresentadas pelo membro responsável na reunião, a fim de esclarecer a pretensão do requerente, explanar as considerações que o caso requer e dirimir as dúvidas dos membros, para a segura deliberação, tendo como mínimo, as seguintes informações:

- I – identificação do número do processo;
- II – identificação do(s) requerente(s);
- III – pretensão do(s) requerente(s);
- IV – objeto de análise/incidência da norma que atribui a análise
- V – parâmetros envolvidos;
- VI – manifestação do entendimento do responsável pela apresentação.

Art. 14 As questões preliminares ou prejudiciais serão discutidas e votadas antes da matéria principal.

Art. 15 Durante os debates, qualquer intervenção oral será obrigatoriamente precedida de solicitação da palavra ao Presidente.

§ 1º Os interessados (diretos ou por via reflexa), limitados a três pessoas, poderão participar da reunião em que seu processo esteja pautado, e após a identificação poderão requerer a palavra ao Presidente.

§ 2º O Presidente pode fixar, se entender oportuno, prazo não superior a 5 (cinco) minutos para manifestação oral dos representantes ou interessados.

Art. 16 Os membros da Câmara Técnica de Legislação Urbanística poderão solicitar o fornecimento de informações a quaisquer órgãos municipais.

Parágrafo único. Na hipótese de se afigurar oportuna a consulta a órgãos não pertencentes à Administração Municipal, a solicitação será dirigida ao Presidente, que decidirá.

Art. 17 A Câmara poderá deliberar, convertendo o julgamento em diligência, no sentido de solicitar informações ou esclarecimentos a Órgãos Municipais ou a quaisquer entidades estranhas à Prefeitura, ou solicitar o agendamento de visitas ou vistorias.



4ª Reunião Ordinária CTLU – 02/12/2021

REGIMENTO INTERNO DA CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU - inciso III, do art. 21, da Lei 7.888/2021 e inciso III, do art. 3º do Decreto 37.979/2021

Art. 18. As demandas que dependerem de aprofundamento da análise, estudos ou outros debates, serão suspensas pelo prazo de 15 (quinze) dias, prorrogável, no máximo, pelo mesmo prazo, desde que solicitado por maioria simples dos membros.

§1º A deliberação das demandas previstas no “caput” será realizada em reunião extraordinária, duas semanas após a suspensão, nos casos em que não houver novo pedido de suspensão, ou em reunião ordinária, caso haja prorrogação.

§ 2º O pedido de prorrogação da suspensão deve ser motivado e deve ser apresentado através de manifestações por escrito, pelo membro para o e-mail ctlguarulhos@gmail.com, no prazo de até 5 (cinco) dias uteis antes da data prevista para a reunião.

§ 3º Caberá ao Presidente da CTLU a decisão sobre a autorização da prorrogação da suspensão, que deverá ser comunicada aos membros pela Secretaria-Executiva, em até 2 (dois) dias uteis, após o pedido.

Art. 19. Esgotadas as discussões sobre as matérias em julgamento, será colocada em votação, proclamando o Presidente o resultado.

Parágrafo único. Concluída a votação, será vedado o retorno ao debate relativo a matéria substantiva.

Art. 20. As deliberações da CTLU serão tomadas por maioria de votos dos presentes.

Art. 21. O voto vencido constará de ata quando for solicitado por seu prolator e será por este redigido, nos termos do parágrafo único do inciso VIII, do artigo 23 deste Regimento Interno.

Art. 22. O resultado das deliberações poderá consubstanciar-se em:

I – informação, quando se tratar de instrução, esclarecimento ou encaminhamento para a realização de estudos;

II – pronunciamento, quando se tratar de solução de expediente administrativo específico, não podendo esta solução ser considerada como genérica, sendo vedada a aplicação a outras situações, sem prévia manifestação da Câmara;

III – resolução, quando tiver caráter de Instrução Normativa, podendo ser aplicado a casos similares;

IV – despacho, quando se tratar de ato de competência do Presidente;

V – ofício, quando se tratar de comunicação ou convite, em caráter oficial, a órgãos ou entidades, de direito público ou particular.

Parágrafo único. Compete exclusivamente ao Presidente, por despacho e em nome da Câmara, a divulgação dos resultados das deliberações, tomadas em plenário.



4ª Reunião Ordinária CTLU – 02/12/2021

REGIMENTO INTERNO DA CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU - inciso III, do art. 21, da Lei 7.888/2021 e inciso III, do art. 3º do Decreto 37.979/2021

Art. 23. Das atas constarão:

I – dia, mês, ano, local e hora da abertura da reunião;

II – declaração de presença dos membros em primeira e/ou segunda chamada e registro das demais pessoas presentes;

III – justificativa dos membros ausentes;

IV – resumo da matéria incluída na ordem do dia, pauta, devidamente encaminhada aos membros com a respectiva data de encaminhamento;

V - síntese do conteúdo das discussões;

VI – registro dos votos, que poderão ser favoráveis, desfavoráveis ou ainda, abstenções, com a indicação do representante votante;

VII – síntese das deliberações;

VIII - explicações e outras manifestações favoráveis ou contrárias poderão ser registradas na ata, mediante solicitação do membro e autorização do Presidente.

Parágrafo único: as manifestações citadas no inciso VIII deverão ser ditadas pelo membro solicitante para que o Secretário-Executivo as registre de forma fiel e concisa.

Art. 24. As atas serão encaminhadas aos membros pela Secretaria-Executiva em até 5 (cinco) dias úteis, após a data da reunião.

Art. 25. Após o recebimento da ata, os membros deverão se manifestar em até 05 (cinco) dias úteis e as deliberações relativas à aprovação das atas serão registradas através de manifestações por escrito, encaminhadas pelos membros para o e-mail ctlu.guarulhos@gmail.com e serão anexadas ao processo administrativo nº 2354/2021, que acompanha as atividades da CTLU.

§1º Serão consideradas aprovadas as atas que não receberem manifestações contrárias, bem como àquelas em que houver alteração/correção que contemple a solicitação do membro, dispensando-se assim a aprovação na reunião.

§ 2º As atas em que não houver acordo entre os membros, na forma do §1º, serão discutidas como primeiro item de pauta da reunião subsequente.

Art. 26 – As deliberações da CTLU deverão ser publicadas no “site” <https://gestaourbana.guarulhos.sp.gov.br/> em até 7 (sete) dias úteis após a aprovação, comunicado em forma de extrato do resultado, contendo o resumo das deliberações sobre os assuntos tratados nas reuniões.

Art. 27 - As resoluções serão publicadas no site <https://gestaourbana.guarulhos.sp.gov.br/> e no Diário Oficial em até 30 (trinta) dias após a reunião.



4ª Reunião Ordinária CTLU – 02/12/2021

REGIMENTO INTERNO DA CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU - inciso III, do art. 21, da Lei 7.888/2021 e inciso III, do art. 3º do Decreto 37.979/2021

CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 28. O Poder Executivo Municipal assegurará a organização da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, fornecendo os meios necessários para o seu funcionamento.

Art. 29. Toda dúvida sobre a interpretação e aplicação deste Regimento, ou relacionada com a discussão da matéria será considerada Questão de Ordem.

Parágrafo único: As Questões de Ordem devem ser formuladas com clareza e com indicação do que se pretende elucidar.

Art. 30. Este Regimento Interno entra em vigor a partir da data de sua aprovação.



4ª Reunião Ordinária CTLU – 02/12/2021





4ª Reunião Ordinária CTLU – 02/12/2021

PA 31.917/2021

Requerente: ISP Agregados Ltda

Assunto: solicitação de **Certidão de Uso do Solo** para atividade de **extração e britamento de pedras e outros materiais para construção e beneficiamento associado** - CNAE 08.10-0-99. O requerente solicitou a certidão para atendimento de exigência da CETESB.

Imóvel: IC 062.00.22.0001.00.000 / **área do terreno: 1.246.407,16m² (cadastro)**

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 **1.330.776,859 m²**. Considerando essa área, o terreno se encontra na seguinte situação:

Parte em Zona de Uso Diversificado 6 – **ZUD-6** (874.800,00m², cerca de **65,75%**);

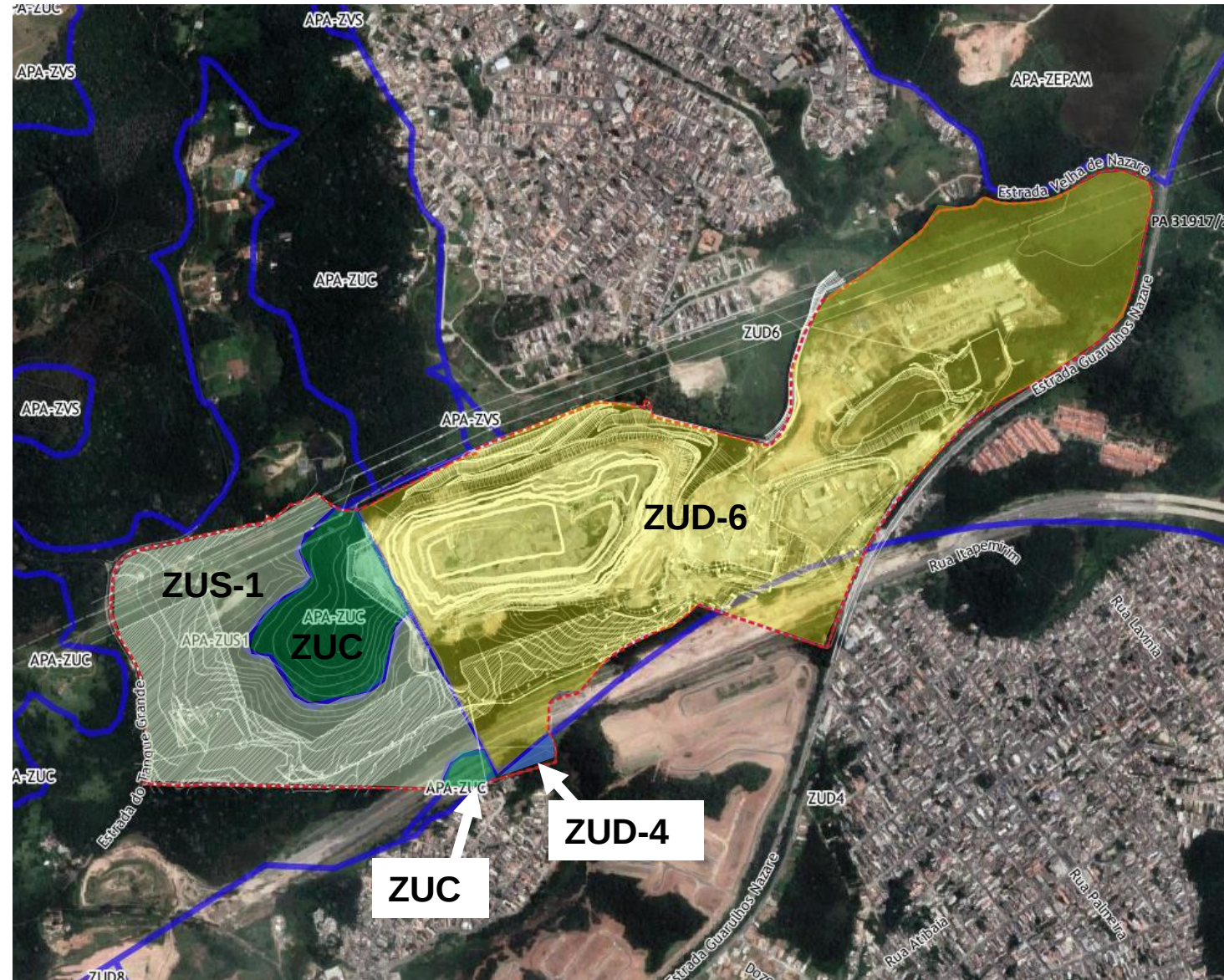
Partes em Zona de Uso Diversificado 4 – **ZUD-4** (39.807,00 m², cerca de **3%**);

Partes em Zona de Uso Conservacionista - **ZUC**, definida pela Lei 6.798/2010 que dispõe sobre a criação da APA Cabuçu – Tanque Grande (106.770,00m², cerca de **8%**)

Parte em Zona de Uso Sustentável 1 – **ZUS-1**, definida pela Lei 6.798/2010 que dispõe sobre a criação da APA Cabuçu – Tanque Grande (309.399,00m², cerca de **23,25%**)

A atividade principal é classificada na Lei 7.888/21 como I2-E (extração de minérios), ficando a critério do GTAU a decisão de permissão ou não do uso, bem como a definição dos parâmetros de ocupação.

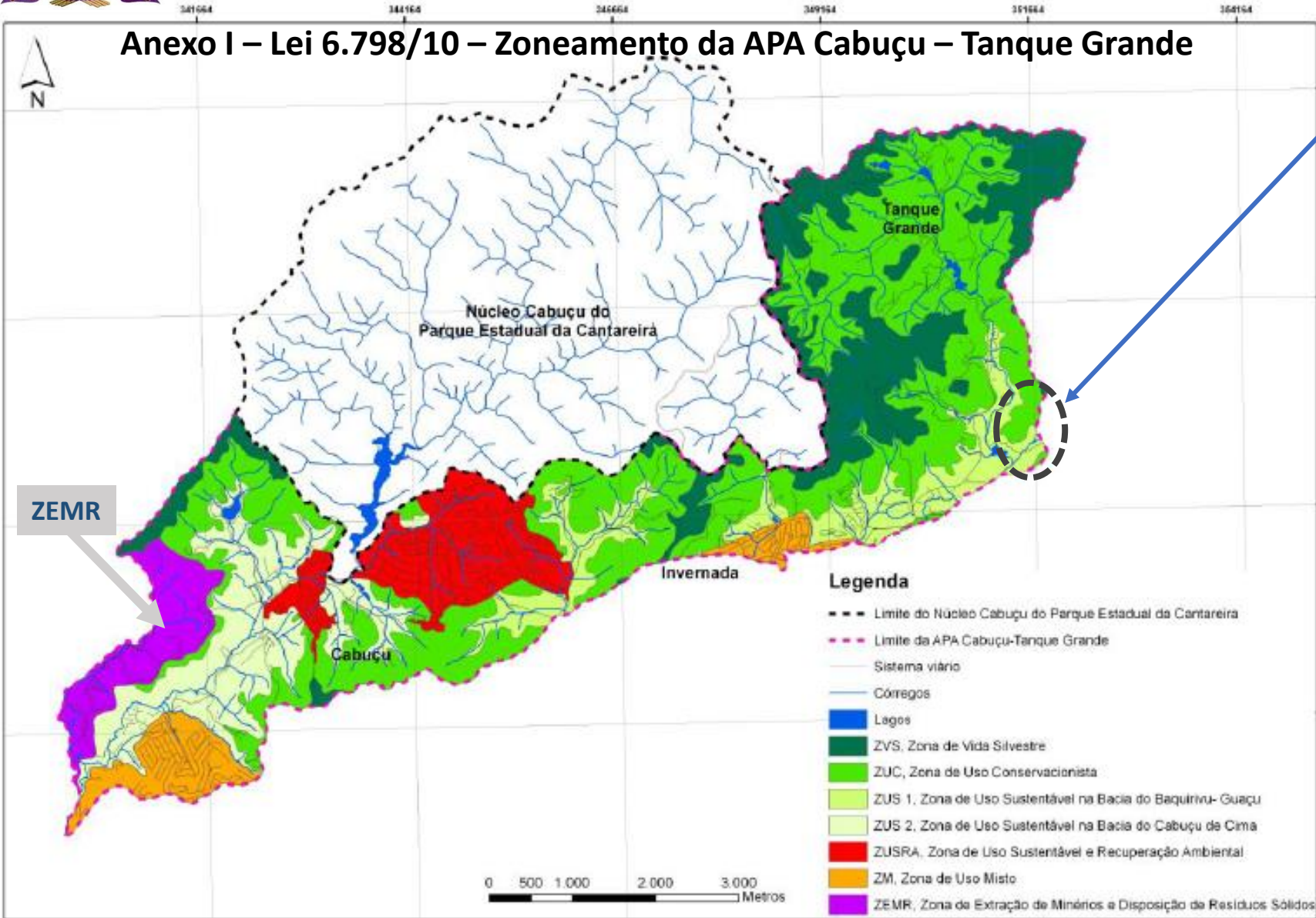
À CTLU compete decidir se para a zona onde o uso é permitido, pode ser considerado a área toda do imóvel para a aplicação de índices e parâmetros de uso, ou se somente as porções de área do terreno onde o uso é permitido.





4ª Reunião Ordinária CTLU – 02/12/2021

Anexo I – Lei 6.798/10 – Zoneamento da APA Cabuçu – Tanque Grande



Considerando informações da Secretaria de Meio Ambiente que informou que naquela porção, além das restrições dadas pelas zonas de uso da APA Cabuçu – Tanque Grande, há um sítio arqueológico onde foram encontrados vestígios materiais de fragmentos de cerâmica da segunda metade do século XIX, sendo que a área é parte do Programa de Gestão Estratégica do Patrimônio Arqueológico, da Área Diretamente Afetada do Rodoanel, e cadastrado no Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.

Considerando que a atividade “extração de minérios”, somente é permitida na ZEMR definida no Anexo I da Lei 6798/10.



4ª Reunião Ordinária CTLU – 02/12/2021

Quadro 5 - 3 de 3

QUADRO 5 - USOS PERMITIDOS POR ZONAS

Subcategorias de Uso		ZUD-1 a ZUD-4	ZUD-5 a ZUD-7	ZUD-8	ZMT	ZUS-1	ZUS-2	ZUC	ZVS	ZEMR
I2	I2-A	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO (e)
	I2-B	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO (e)
	I2-E	GTAU	GTAU	GTAU	NÃO	GTAU	SIM	GTAU	NÃO	SIM

QUADRO 4A - COEFICIENTE VERDE E TAXA DE PERMEABILIDADE

ZONA (a)	Coeficiente Verde (% da área de terreno)	
	Área de terreno a partir de 1.000m² e até 5.000m²	Área de terreno acima de 5.000m²
ZUD-4	10% (b)	10%
ZUD-5	10% (b)	10%
ZUD-6	10% (b)	15% (c)

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	CMax			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-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)

Considerando o Quadro 5 da Lei 7.888/21, onde se observa que a permissão de uso fica a critério do GTAU na ZUD-4 e ZUD-6;

Considerando que segundo o Quadro 4A e 4B da Lei 7.888/21 os índices e parâmetros de uso e ocupação do solo na ZUD-6 são mais restritivos que a ZUD-4;

Considerando que a parte inserida em ZUD-4 é cerca de 3% da área total do imóvel;

Sugestão do executivo:

Para a instalação da atividade extração e britamento de pedras e outros materiais para construção e beneficiamento associado - CNAE 08.10-0-99, **deverá considerar apenas a área do terreno inserida em ZUD-4 e ZUD-6 e para a aplicação de parâmetros e índices de uso e ocupação do solo, deverá considerar as regras da ZUD-6 inclusive para a porção inserida em ZUD-4.**



4ª Reunião Ordinária CTLU – 02/12/2021





4ª Reunião Ordinária CTLU – 02/12/2021

PA 39.869/2021

Requerente: Lueli Martello dos Santos

Assunto: solicitação de Diretrizes Urbanísticas para Desmembramento

Imóvel: IC 112.75.32.0603.00.000 / área do terreno: 49.493,00m² (cadastro)

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 **59.199,00 m²**. Considerando essa área, o terreno se encontra na seguinte situação:

Parte em Zona de Projeto Específico 3 – **ZPE-3** (49.643,00m², cerca de **83,86%**); e

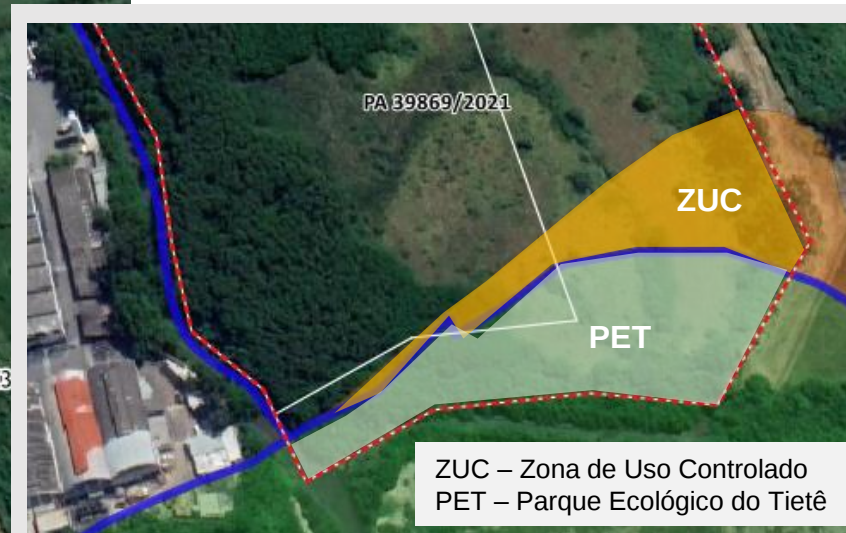
Parte em Zona de Preservação Ambiental – **ZPA-2**, sendo também APA da Várzea do Rio Tietê segundo Lei Estadual 5.598/87, regulamentada pelo Decreto Estadual 42.837/98 (9.556,00m², cerca de **16,14%**).

Segunda a Lei 7.888/21, o desmembramento de gleba deve atender as dimensões mínimas de lotes definidas no Quadro 4C e os lotes resultantes devem ter frente para via oficial.

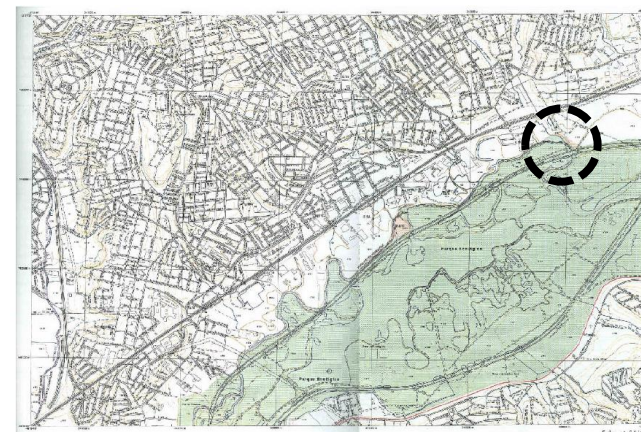
À CTLU compete definir como aplicar as regras do Quadro 4C uma vez que o imóvel se encontra em duas zonas.



Zoneamento APA Várzea do Rio Tietê:



Mapa anexo do Decreto Estadual 42.837/98





4ª Reunião Ordinária CTLU – 02/12/2021

Decreto Estadual 42.837/98

Art. 6º Condiciona-se ao licenciamento ambiental, nos termos do artigo 10 da Lei Federal nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, e do artigo 19 da Lei Estadual nº 9.509, de 20 de março de 1997, por parte dos órgãos licenciadores, a realização de obras, empreendimentos e atividades, bem como a ampliação, quando permitida, daqueles regularmente existentes.

§ 1º Incluem-se no licenciamento ambiental de que trata este artigo:

1. os loteamentos ou desmembramentos de imóveis, independentemente de sua localização e destinação;
2. os condomínios ou qualquer forma assemelhada de divisão do solo, da qual resultem áreas definidas de propriedade ou posse, ainda que em partes ideais;
3. a divisão e subdivisão em lotes de imóveis rurais.

...

Art. 7º Os novos parcelamentos do solo, urbano ou rural, destinados a fins urbanos, somente poderão ser aprovados pelos Municípios, ou pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, conforme se aplique, se obtiverem o prévio licenciamento de que trata o **artigo antecedente**, nos termos do disposto nos **artigos 13, inciso I, e 53** da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 13. Aos Estados caberá disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições:

I - quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

Art. 53. Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, do Órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, segundo as exigências da legislação pertinente.



4ª Reunião Ordinária CTLU – 02/12/2021

QUADRO 4C - FRENTE E ÁREA MÍNIMAS DE LOTE

Zona (a)	Dimensões									
	Frente mínima (m²)									
	R1/R2/NR1/ MI-1/I1-A	R3h	R3vila	R4	MI-2	NR2	NR3	NR4	I1-B e I1-C	I2
ZPE-3	NP	NP	NP	NP	40	NP	40	NP	40	NP
ZEPAM	(c)	NA (c)	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
ZM	5	10	10	20	20	10	NP	NP	NP	NP
ZUSRA	5 (d)	10 (d)	10 (d)	20 (d)	20 (d)	10 (d)	NP	NP	NP	NP

es mínimas de lote

Área mínima (m²)									
R1/R2/NR1/ MI-1/I1-A	R3h	R3vila	R4	MI-2	NR2	NR3	NR4	I1-B e I1-C	I2
NP	NP	NP	NP	2.500	NA	2.500	NP	2.500	NP
(c)	NA (c)	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
125	250	250	500	500	250	NP	NP	NP	NP
125 (d)	250 (d)	250 (d)	500 (d)	500 (d)	250 (d)	NP	NP	NP	NP

Notas:

NA = Não aplica

NP = uso Não Permitido

(a) para as Zonas ZPA-1 e ZPA, onde são permitidos apenas os usos de pesquisa científica e educação ambiental, os parâmetros devem ser definidos pela CTLU; para as zonas ZUS-1, ZUS-2 e ZUC, aplicam-se os parâmetros da Lei Municipal nº 6.798, de 28/12/2010.





Considerando o contido no Quadro 4C da Lei 7.888/21;

Considerando que as dimensões mínimas de frente do lote e área para a ZPE-3 são as mais restritivas entre as zonas de uso da Lei 7.888/21.

Sugestão do executivo:

Para o desmembramento deverá atender aos parâmetros estabelecidos para a ZPE-3, inclusive para a parte do imóvel inserida em ZPA-2.

Deverá, conforme disposto no artigo 6º e 7º do Decreto Estadual 42.837/98, que regulamentou a Lei Estadual 5.598/87, que criou a APA Várzea do Rio Tietê, obter o devido licenciamento junto ao órgão estadual competente.



4ª Reunião Ordinária CTLU – 02/12/2021

Memº 12/2021– SDU01.09

Guarulhos, 19 de novembro de 2021

À Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU

Tem o presente a finalidade de solicitar o enquadramento de atividades relacionadas ao transporte de cargas ou de pessoas (não se trata de transporte público coletivo), uma vez que não há na Lei 7.888/21, descrições de usos compatíveis com as diversas modalidades de atividades do tipo.

No Quadro 3, anexo da referida lei, consta apenas o seguinte uso relacionado ao transporte de cargas ou pessoas:

NR2-21 e NR3-21: são duas classificações que se diferenciam pela área máxima construída ou de terreno, mas a atividade é a mesma. Segundo descrição constante no Quadro 3, o uso é para garagem de ônibus, empresas transportadoras, guarda de máquinas ou equipamentos. O código NR2-21 é para até 5.000,00m² de área de terreno e até 2.500,00m² de área construída, acima desses valores, é classificado como NR3-21.

Ocorre que a atividade de transporte de cargas ou de pessoas necessita ser tratada de forma mais detalhada e não tão genérica como consta do Quadro 3.

Deste modo, solicitamos o enquadramento das seguintes atividades:

- Transporte escolar: aquele realizado por profissional autônomo ou microempreendedor individual;
- Serviços de transporte de pequeno porte: aquele em que a atividade de transporte é realizada por um profissional autônomo ou microempreendedor individual;
- Empresa transportadora com armazenamento temporário de carga: empresas de médio e grande porte que possuam a infraestrutura necessária para as manobras, carga e descarga, interna ao lote, que se diferenciam das atividades de logística pelo armazenamento de produtos ser de rotatividade maior e por essa razão, não envolvem grandes áreas para depósito;
- Empresa de comércio ou prestação de serviços, onde a atividade de transporte é necessária, porém caracterizada como secundária ou auxiliar.

Assim, considerando que a classificação dos usos e atividades em cada categoria de uso relacionada no Quadro 3 se dá por similaridade com base na descrição e exemplos constantes no mesmo;

Considerando que a atividade “empresas transportadoras”, constante da descrição dos usos NR2-21 e NR3-21, por similaridade, trata-se de empresas transportadoras que utilizam o imóvel como estacionamento da frota, não envolvendo em suas atividades os serviços de armazenamento temporário da carga e a prestação do serviço propriamente dito;

Considerando que a descrição dos usos NR2-14 e NR3-14, que são dois códigos que se diferenciam pela área máxima construída, tratando-se do mesmo tipo de atividade, ou seja, “serviços de armazenamento e guarda de bens imóveis destinados à venda ou guarda de mercadorias em geral e centro de distribuição”, sendo NR2-14 com até 2.500,00m² e acima, classificado como NR3-14;

Considerando que a atividade “Centro de Distribuição” envolve em sua essência a atividade de transporte de cargas, sendo então bastante similar aos serviços de transporte;

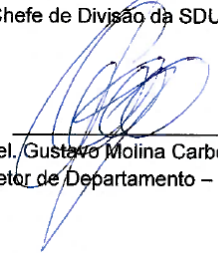
Considerando que a descrição do uso NR2-22 está relacionada à prestação de serviços de médio porte, de serviços de profissionais como escritórios de advocacia, arquitetura, engenharia, atividades aeroportuárias e de apoio às atividades aeroportuárias, entre outras, que se caracterizam como serviços prestados por profissional liberal ou autônomo, ou por pessoa jurídica, desde que se constitua em empresa de pequeno ou médio porte;

Sugerimos que o “Transporte Escolar”, o “Serviço de Transporte de pequeno porte” e o “Serviço de transporte secundário ou auxiliar” sejam enquadrados como NR2-22 e que a “Empresa Transportadora com armazenamento temporário de cargas”, seja enquadrado como NR2-14 ou NR3-14, conforme porte.

Atenciosamente,


Arq. Urb. Cintia Barbosa
Chefe de Divisão da SDU01.09

De acordo,


Bel. Gustavo Molina Carbonese
Diretor de Departamento – SDU01

Memorando 12/2021-SDU01.09

Interessado: Divisão Técnica de Gestão de Informações - Secretaria de Desenvolvimento Urbano

Assunto: enquadramento de atividades relacionadas à transportes de cargas e de pessoas.

Motivo de solicitação de análise e manifestação da CTLU:

Caso não previsto na Lei 7.888/21 (artigo 21, inciso I).

A área que solicitou a manifestação da CTLU apresentou proposta e cabe aos membros aprovar a proposição ou sugerir e aprovar ajustes à proposição.

Este assunto será tratado por meio de Resolução por se tratar de matéria geral.