



6ª Reunião Ordinária CTLU – 07/07/2022

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

- 1.1. PA 27.124/2022 – **Diretrizes Urbanística para Condomínio Residencial 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.





6ª Reunião Ordinária CTLU – 07/07/2022

PA 27.124/2022

Requerente: Lazaro Paulino da Rosa

Assunto: solicitação de **Diretrizes Urbanísticas para implantação de condomínio residencial horizontal** classificado como **R3 H**.

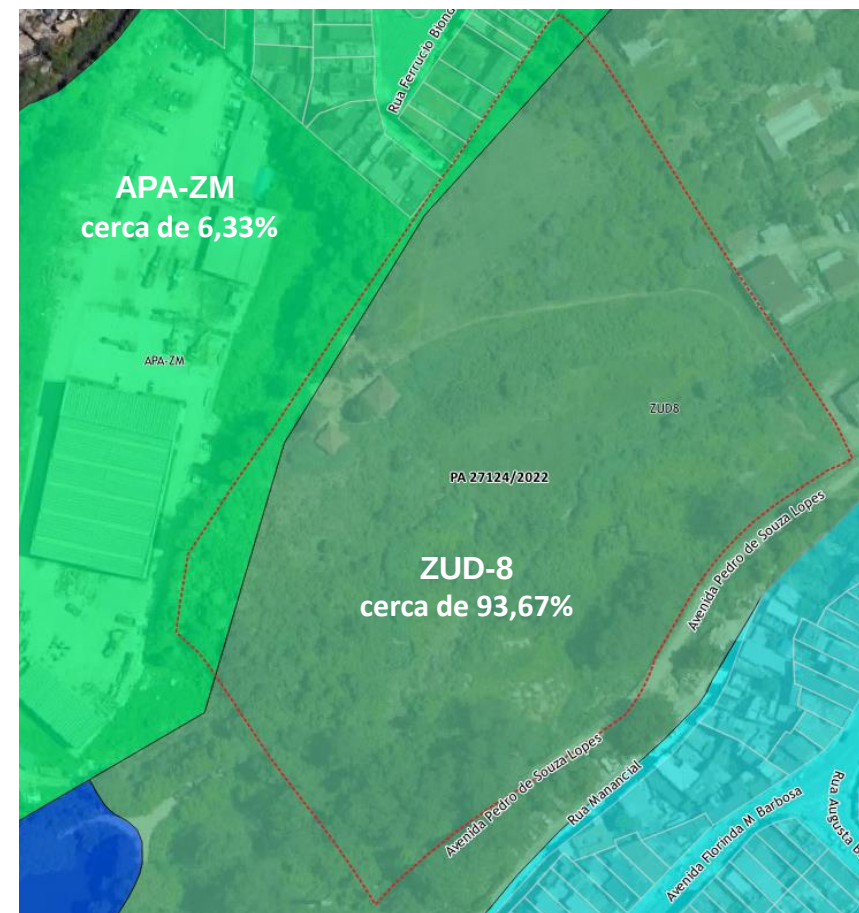
Imóvel: INCRA 638.153.006.505.2 **área do terreno total: 37.993,96 m²**
(Relatório de Diretrizes Urbanísticas)

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 **38.396,39 m²**. Considerando essa área, o terreno se encontra na seguinte situação:

Zona	Sigla	Área/m²	%
Zona Mista	ZM	2.432,33	6,33
Zona de Uso Diversificado 8	ZUD-8	35.964,06	93,67



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.



6ª Reunião Ordinária CTLU – 07/07/2022

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

Atividade pretendida:

Definição pela Lei 7.888/21 art 95 inciso 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** (vinte mil metros quadrados) 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.**”



6ª Reunião Ordinária CTLU – 07/07/2022

ZM e ZUD-8

Lei Municipal 7.888/21

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)
ZPE-2	NA	1,5	2,5	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZPE-3	0,3	1,5	4	0,7	NA	5	3	h/10 (e)	3	h/10 (e)
ZPA-1	NA	GTAU	NA	GTAU	NA	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU
ZPA-2	NA	(h)	NA	(h)	NA	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU
ZEPAM	NA	(i)	NA	(i)	12	(i)	(i)	(i)	(i)	(i)
ZM	NA	1,5	NA	0,7	19	5	1,5	3	1,5 (d) (g)	3

(d) aplicam-se as regras previstas no artigo 116;
(g) apenas de um dos lados, não sendo exigido para os usos NR1 em lotes com até 125m²;

Art. 116. Os recuos laterais e de fundo deverão obedecer ao estabelecido no Quadro 4B desta Lei. § 1º As edificações com até 7,00 m (sete metros) de altura (h) poderão encostar nas divisas laterais e fundo desde que seja obedecida a taxa de ocupação exigida para a zona de uso e que não haja aberturas nas faces que encostarem nas divisas. § 2º Os casos previstos no § 1º deste artigo deverão, ainda, atender às disposições do artigo 1.301 da Lei Federal nº 10.406, de 10/01/2002 - Código Civil Brasileiro.

Pontos divergentes



6ª Reunião Ordinária CTLU – 07/07/2022

ZM e ZUD-8

QUADRO 4C - FRENTE E ÁREA MÍNIMAS DE LOTE Lei Municipal 7.888/21

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
ZAE-2	20 (b)	NP	NP	NP	NP	20	20	NP	20	NP	500 (b)	NP	NP	NP	NP	500	500	NP	500	NP
ZAE-3	20 (b)	NP	NP	NP	NP	20	20	NP	20	NP	500 (b)	NP	NP	NP	NP	500	500	NP	500	NP
ZPE-1	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	NP	GTAU	NP	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	NP	GTAU	NP
ZPE-2	5	10	10	10	10	10	10	NP	10	NP	125	250	250	250	250	250	500	NP	250	NP
ZPE-3	NP	NP	NP	NP	40	NP	40	NP	40	NP	NP	NP	NP	NP	2.500	NA	2.500	NP	2.500	NP
ZEPAM	(c)	NA (c)	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	(c)	NA (c)	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
ZM	5	10	10	20	20	10	NP	NP	NP	NP	125	250	250	500	500	250	NP	NP	NP	NP
ZUSRA	5 (d)	10 (d)	10 (d)	20 (d)	20 (d)	10 (d)	NP	NP	NP	NP	125 (d)	250 (d)	250 (d)	500 (d)	500 (d)	250 (d)	NP	NP	NP	NP



6ª Reunião Ordinária CTLU – 07/07/2022

Sugestão do executivo:

Considerar que se aplique ZUD-8 para todo o imóvel.