

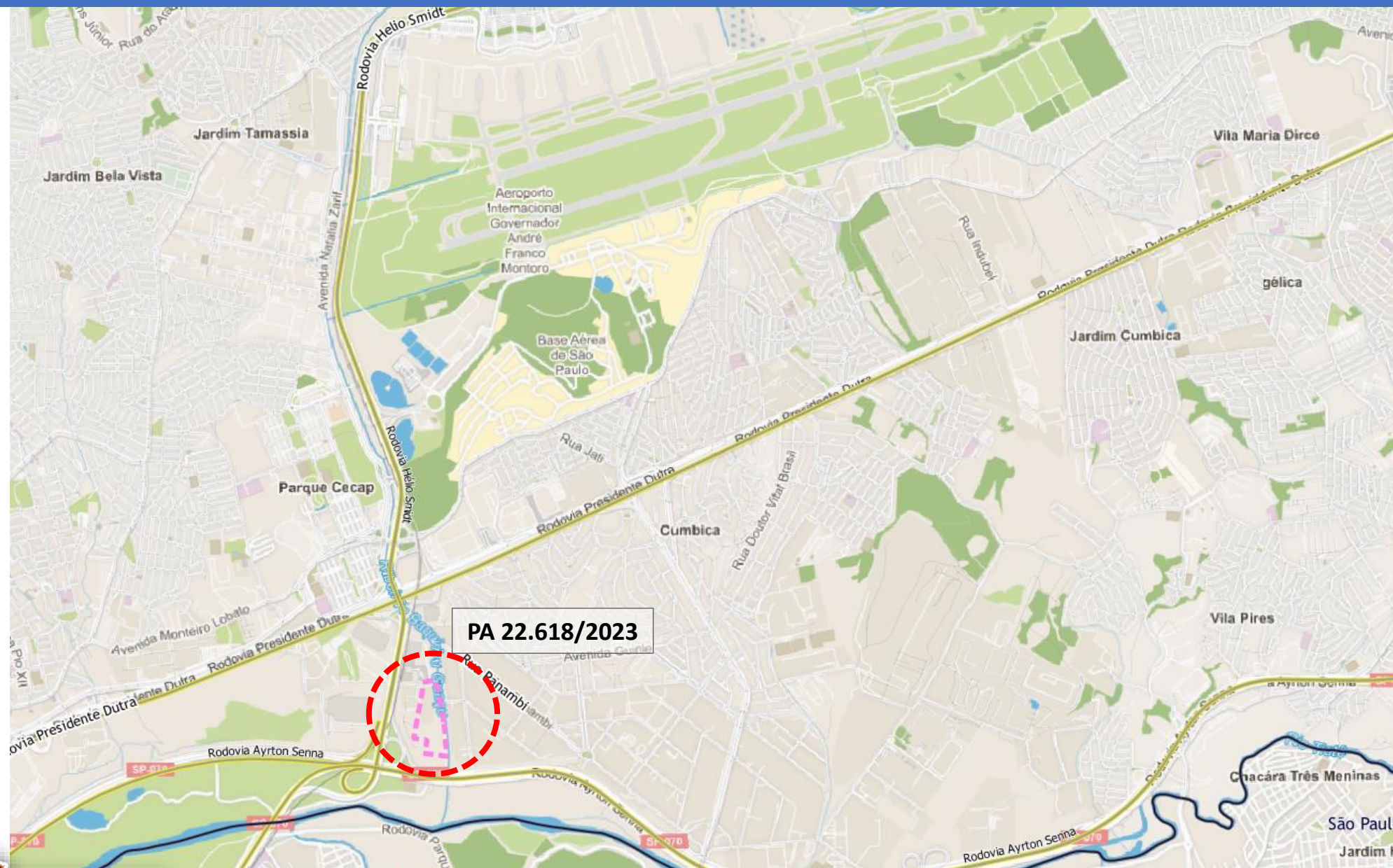
Pauta:

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

1.1. PA 22.618/2023 – Diretriz Urbanística – galpão para serviços de reciclagem – NR3-6

Motivo: O imóvel se encontra em mais de uma zona de uso

6ª Reunião Ordinária CTLU – 06/07/2023



6ª Reunião Ordinária CTLU – 06/07/2023

PA 22.618/2023

Requerente: RFR Comércio e Reciclagem de Resíduos Ltda

Assunto: solicitação de Diretrizes Urbanísticas para construção de galpão para serviços de reciclagem – NR3-6

Imóvel: IC 112.75.32.6820.00.000 e 112.75.32.4921.00.000

Área do terreno total: 86.800,00 m² (cadastro)

Área à construir: 18.200,37 m²

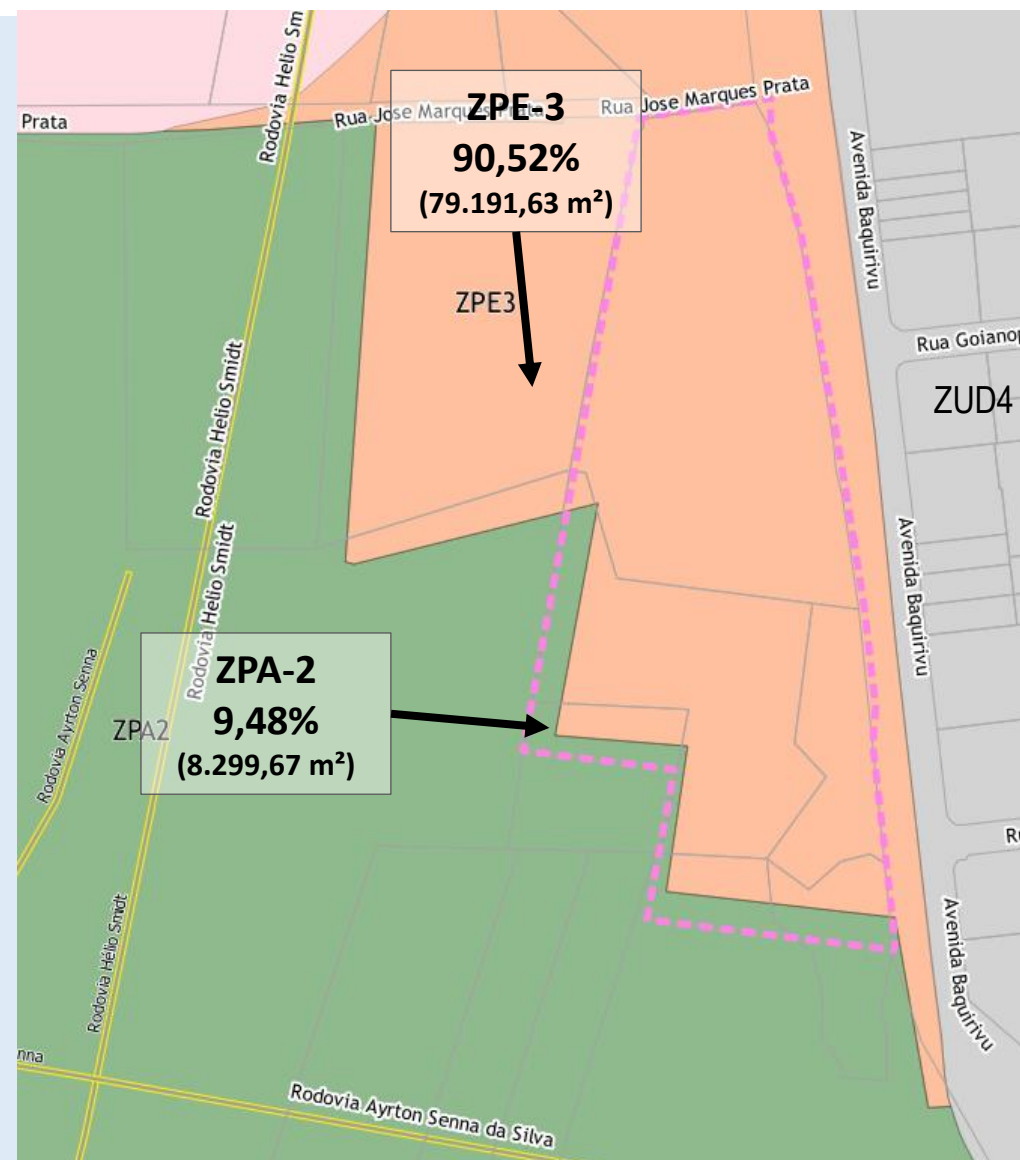
Motivo de solicitação de análise e manifestação da CTLU:

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

O terreno, com base no polígono apresentado e área de 87.491,30, se encontra na seguinte situação:

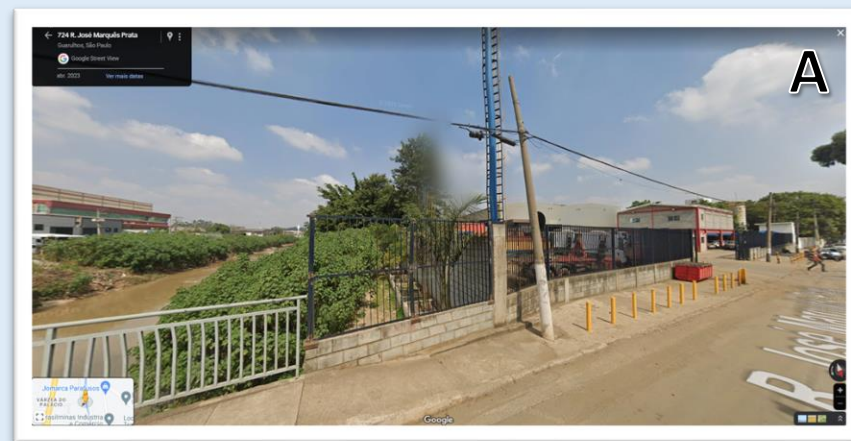
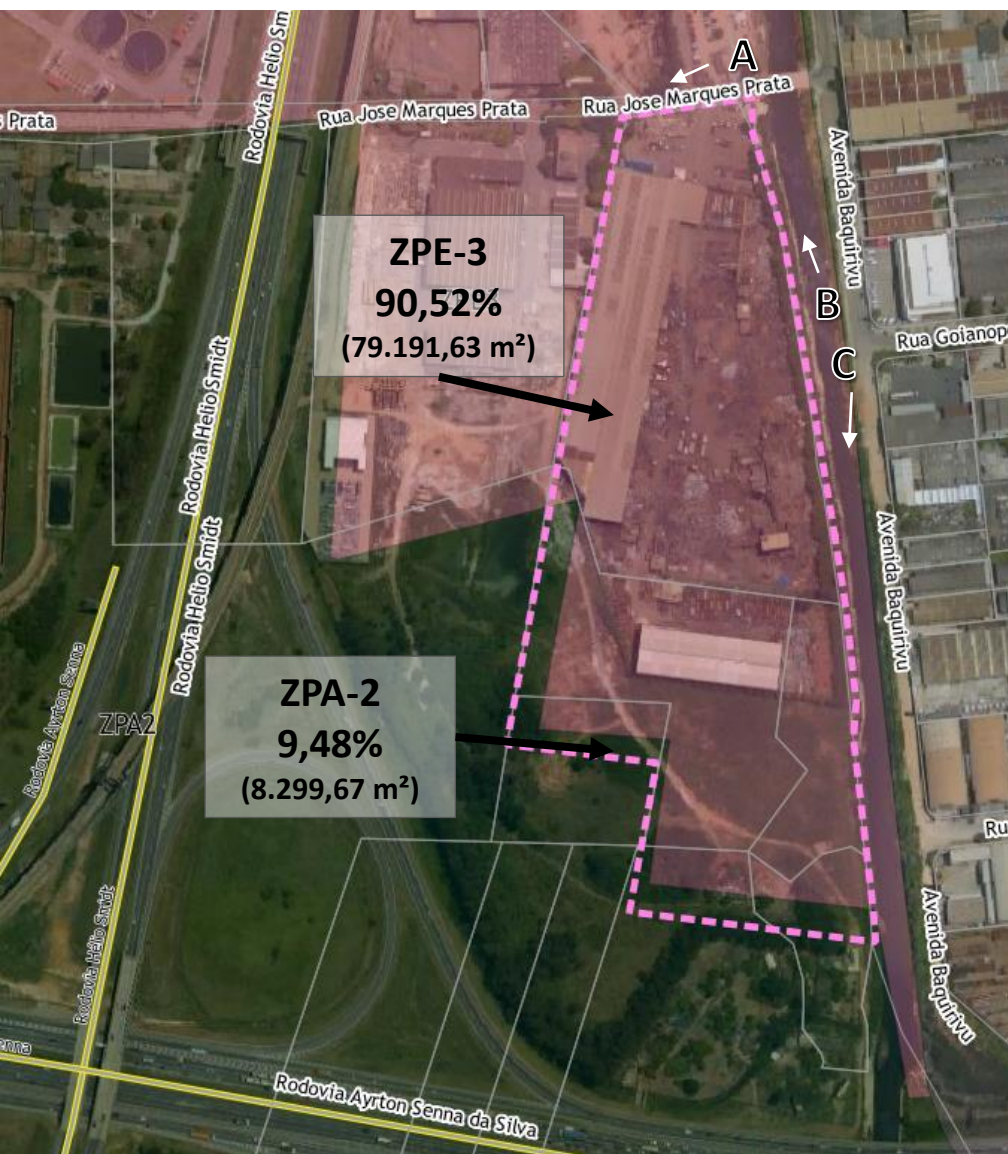
Parte em Zona de Projeto Especial 3 – **ZPE-3** (cerca de **90,52%**) e parte Zona de Preservação Ambiental 2– **ZPA 2** (cerca de **9,48%**), estando **totalmente inserido em APA da Várzea do Rio Tietê segundo Lei Estadual 5.598/87, regulamentada pelo Decreto Estadual 42.837/98** (cerca 9,48% em Parque Ecológico do Tietê – PET, e 90,52% em Zona de Uso Controlado - ZUC).

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.



* Áreas calculadas de acordo com a área do polígono apresentado

6ª Reunião Ordinária CTLU – 06/07/2023



Fonte: Street View
abr/2023



Fonte: Street View
out/2021



Fonte: Street View
out/2021

6ª Reunião Ordinária CTLU – 06/07/2023

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
NR3	NR3-5	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	NR3-6	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	(f)	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

Atividade pretendida: NR3-6

Descrição da atividade conforme quadro 3 da Lei 7.888/21:

“NR3-6: oficinas de serviços mecânicos, de reparos em geral, borracharias, ferro velho, depósito de materiais recicláveis, serviços de reciclagem, entre outros com mais de 500m² (quinhentos metros quadrados) área construída;”

A atividade não é permitida em ZPA, mas cabe analisar se pode ser considerada a área de terreno localizada em ZPA para os cálculos de Coeficiente de Aproveitamento, Taxa de Ocupação, Taxa de Permeabilidade e Coeficiente Verde.

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)
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

- (a) deverá verificar restrições de gabarito de altura conforme Portaria DECEA nº 15/ICA, de 14 de julho de 2015 ou outra que a vier substituí-la;
- (b) o recuo frontal deverá ainda obedecer ao previsto nos artigos 112 a 114 desta Lei;
- (c) considera-se altura da edificação - "h", aquela medida a partir do nível do pavimento térreo até o ponto mais alto da cobertura, excluindo-se caixa d'água, conforme dispõe o artigo 110, parágrafo único;
- e) o recuo não poderá ser inferior a 3 metros;

Art. 13. As Zonas de Projeto Específico - ZPE correspondem às áreas da cidade com **predominância do uso não residencial ou áreas ainda vazias e onde se pretende implantar projetos de reorganização e transformação do território**, onde há interesse em **incentivar e estimular** a instalação de centros de pesquisa aplicada e desenvolvimento tecnológico, indústrias de baixo impacto e alto valor agregado, empresas de serviço e usos residenciais, subdividindo-se em:

I - ZPE-1: área destinada à implementação do Parque Tecnológico;

II - ZPE-2: área onde está prevista a implantação do projeto do Governo do Estado denominado Nova Cidade Albor;

III - ZPE-3: corresponde à área lindeira à Rodovia Presidente Dutra próxima à Rodovia Hélio Smidt.

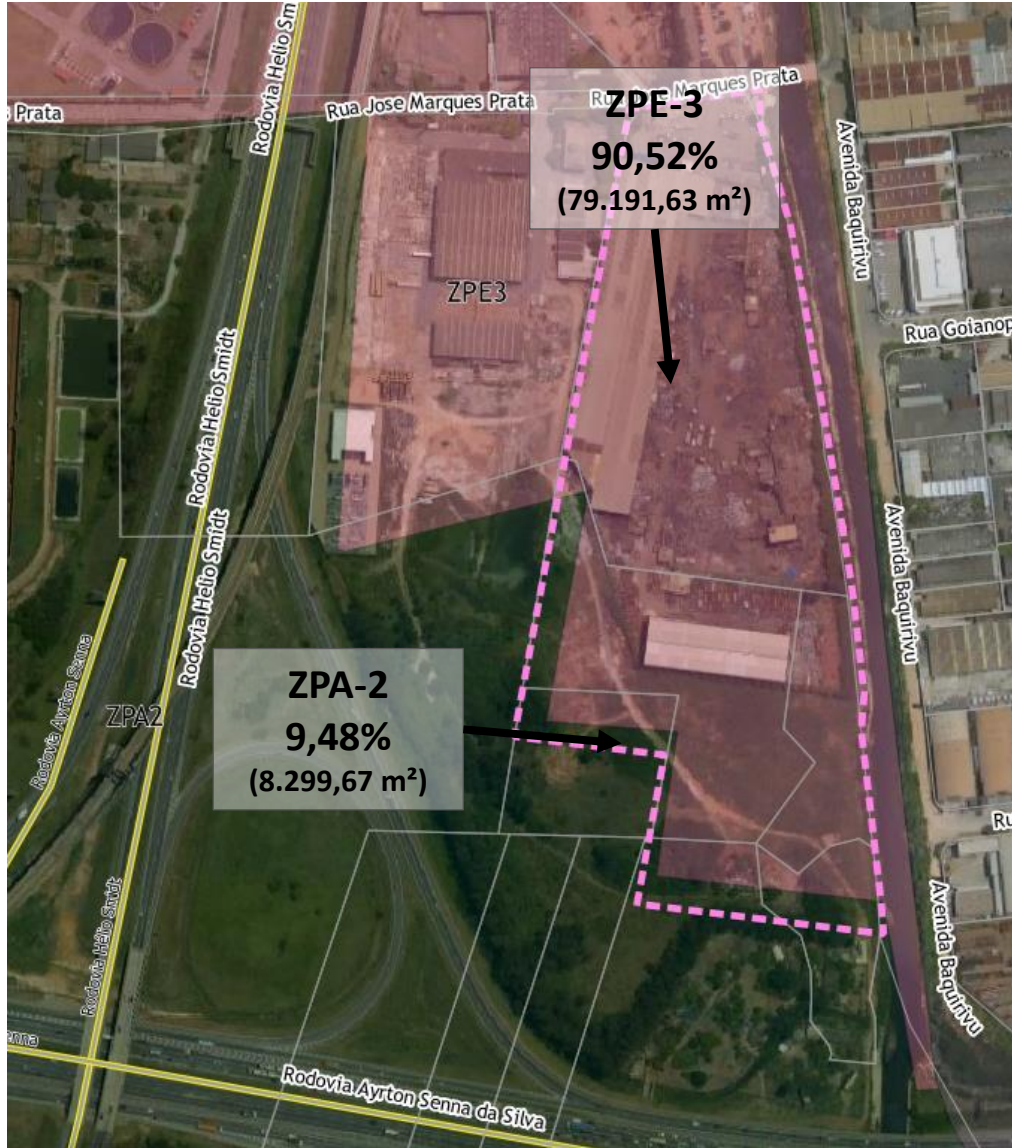
QUADRO 4A - COEFICIENTE VERDE E TAXA DE PERMEABILIDADE

ZONA (a)	Coeficiente Verde (% da área de terreno)	
	Área de terreno a partir de 1.000m ² e até 5.000m ²	Área de terreno acima de 5.000m ²
ZAE-3	10%	20% (e)
ZPE-1	10%	15%
ZPE-2	10%	15%
ZPE-3	10%	20%
ZPA-1	(d)	(d)
ZPA-2	(d)	(d)

Notas:

- (a) nas ZUS-1, ZUS-2, ZVS e ZEMR aplicam-se os parâmetros previstos na Lei nº 6.798, de 28/12/2010;
- (b) deverá respeitar um mínimo de 5% de Coeficiente Verde, sendo o restante Taxa de Permeabilidade;
- (c) deverá respeitar um mínimo de 10% de Coeficiente Verde, sendo o restante Taxa de Permeabilidade;
- (d) os parâmetros a serem aplicados nestas zonas ficam a critério do GTAU;
- (e) deverá respeitar um mínimo de 15% de Coeficiente Verde, sendo o restante Taxa de Permeabilidade;
- (f) os parâmetros poderão ser alterados quando da elaboração da lei específica referente a criação da APA Capelinha - Água Azul, sendo que para os casos previstos no artigo 146 desta Lei, aplicam-se os coeficientes da ZUD-8 deste quadro;
- (g) no caso da ZUSRA, os parâmetros poderão ser alterados quando da elaboração do Plano de Regularização Fundiária Sustentável, em acordo com o previsto no artigo 13 da Lei nº 6.798, de 28/12/2010.

6ª Reunião Ordinária CTLU – 06/07/2023



Sugestão do executivo:

Considerar que se aplique **ZPE-3** para todo o imóvel para fins de aplicação dos parâmetros e índices de uso e ocupação do solo, não sendo permitida a construção na área demarcada como **ZPA-2**.

Fazer constar nas Diretrizes Urbanísticas que deverá obter anuência do Conselho Gestor da APA Várzea do Rio Tietê uma vez que o imóvel, na sua totalidade, está inserido na referida APA.