



8ª Reunião Ordinária CTLU – 05/10/2023

Pauta:

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

- 1.1. PA 44.707/2023 – **Viabilidade Via Rápida Empresas- VRE - Reconsideração de Despacho – Transportadora – NR2-14.**

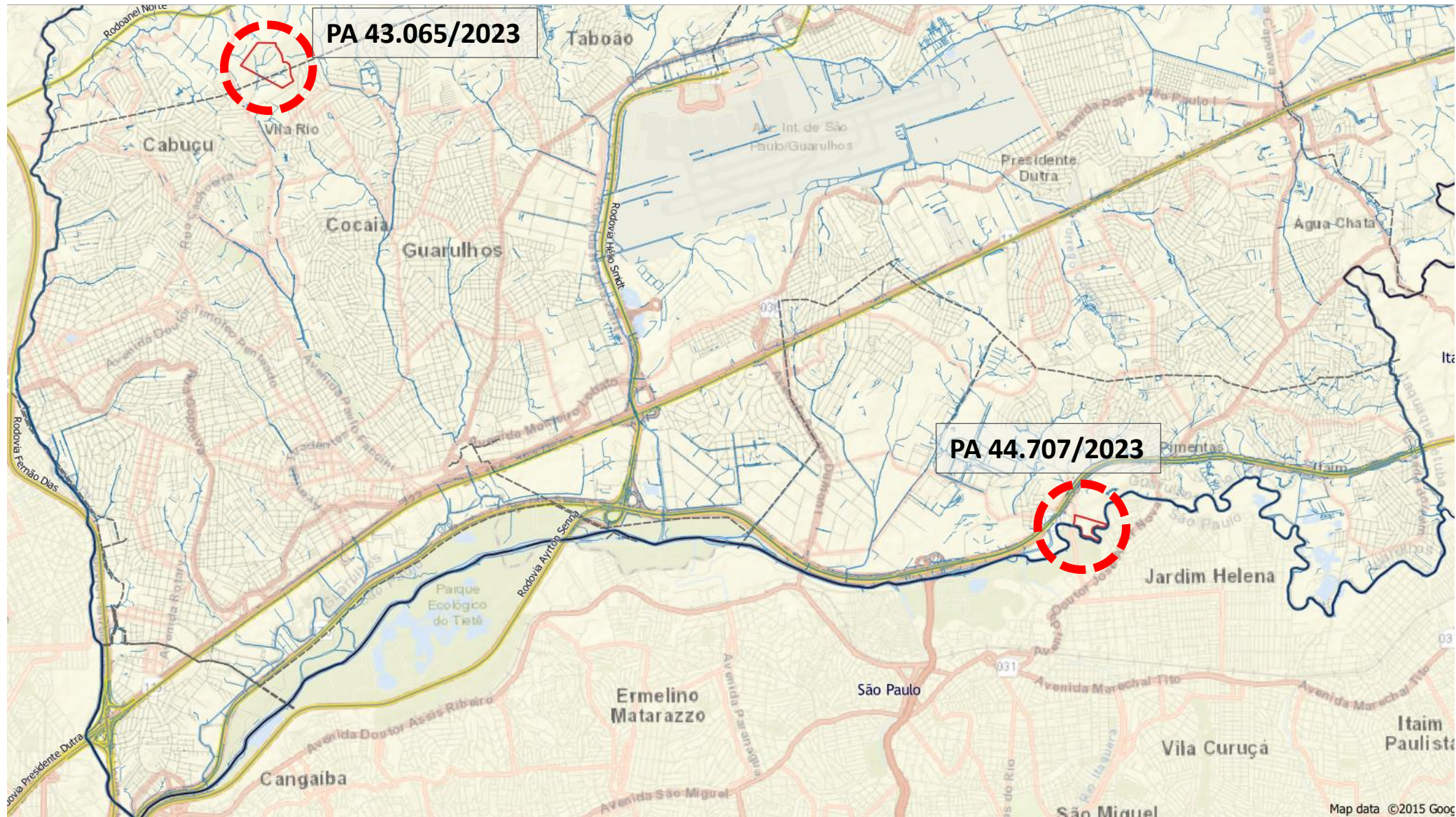
Motivo: imóvel em mais de uma zona de uso

- 1.2. PA 43.065/2023 – **Diretrizes Urbanísticas para Condomínio Residencial Vertical – R4 – HIS 2, com 1440 UHs, 12 torre.**

Motivo: imóvel em mais de uma zona de uso



8ª Reunião Ordinária CTLU – 05/10/2023





8ª Reunião Ordinária CTLU – 05/10/2023

**PA 44.707/2023 – Viabilidade Via Rápida Empresas- VRE -
Reconsideração de Despacho – Transportadora – NR2-14.**



8ª Reunião Ordinária CTLU – 05/10/2023

PA 44.707/2023

Requerente: Bellavale & Lupe Transportadora Ltda

Assunto: solicitação de reconsideração de despacho de análise de viabilidade VRE – Transportadora – NR2-14

Imóvel: IC 122.24.69.0001.00.000

Área do terreno total: 60.494,07 m² (cadastro)

Área construída: 521,14 m² (cadastro)

Motivo de solicitação de análise e manifestação da CTLU:

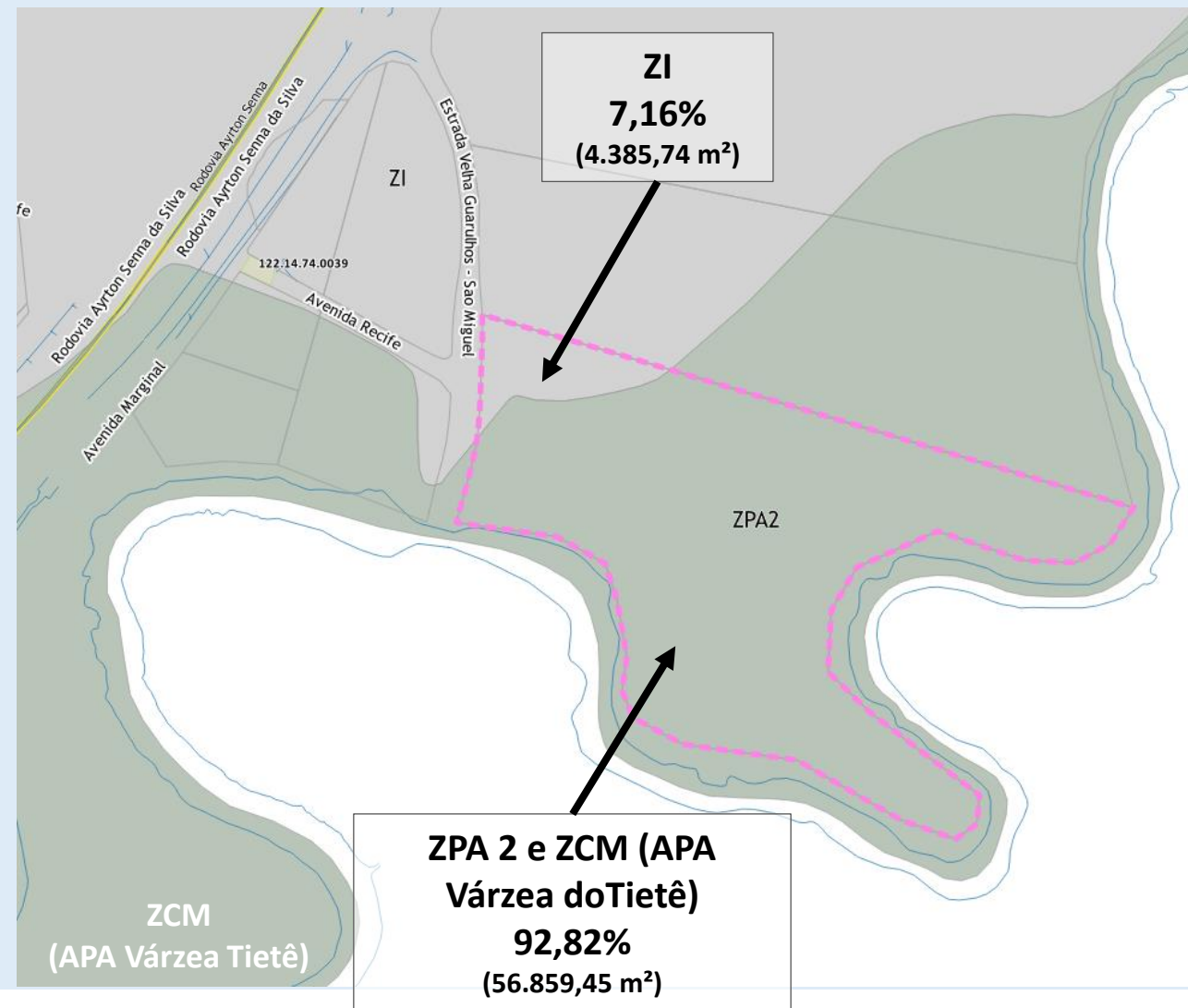
O imóvel se encontra em mais de uma zona de uso (art. 154 – Lei 7888/21)

O terreno se encontra na seguinte situação:

Parte em Zona Industrial – ZI (cerca de 7,16%) e parte Zona de Preservação Ambiental 2 – ZPA 2, sendo também APA da Várzea do Rio Tietê segundo Lei Estadual 5.598/87, regulamentada pelo Decreto Estadual 42.837/98 (cerca de 92,92%).

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.

PA 40.707/23 – Viabilidade VRE - transportadora – NR2-14





8ª Reunião Ordinária CTLU – 05/10/2023

PA 44.707/23 – Viabilidade VRE –
Transportadora NR2-14

ZI
7,16%
(4.385,74 m²)

ZPA 2
92,82%
(56.859,45 m²)





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
	NR2-8	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM (g)	NÃO	(f)	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	NR2-9	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM (g)	NÃO	(f)	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	NR2-10	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM (g)	NÃO	(f)	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	NR2-11	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	(f)	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	NR2-12	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	(f)	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	NR2-13	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	(f)	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	NR2-14	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO		NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

Atividade: Transportadora com armazenamento temporário de carga – NR2-14 (conforme Resolução CTLU 02/2021)

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

“NR2-14: serviços de armazenamento e guarda de bens móveis de pequeno e médio porte destinados à venda ou guarda de mercadorias em geral, centro de distribuição, com dimensão até 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de 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.



Atividade: Transportadora com armazenamento temporário de carga – NR2-14 (conforme Resolução CTLU 02/2021)

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

“NR2-14: serviços de armazenamento e guarda de bens móveis de pequeno e médio porte destinados à venda ou guarda de mercadorias em geral, centro de distribuição, com dimensão até 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída;”

RESOLUÇÃO 02/2021-CTLU

Enquadra o “Transporte escolar”, o “Serviço de transporte de pequeno porte” e o “Serviço de transporte secundário ou auxiliar” como NR2-22 e a atividade “Empresa transportadora com armazenamento temporário de cargas”, como NR2-14 ou NR3-14 conforme porte.

A Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, em sua quarta Reunião Ordinária, realizada no dia 09 de dezembro de 2021, usando de suas atribuições legais atribuições previstas no artigo 21 e 154 da Lei 7.888/21; Considerando o contido no Memorando nº 12/2021-SDU01.09 juntado ao Processo Administrativo nº 2354/2021;

Considerando que a atividade “empresas transportadoras”, constante da descrição dos usos NR2-21 e NR3-21, por similaridade, se trata das 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.

RESOLVE:

Art. 1º Para fins de uso e ocupação do solo, as atividades relacionadas ao serviço de transporte de carga e pessoas abaixo relacionadas, ficam enquadradas conforme segue:

I - NR2-22: Transporte escolar, Serviço de transporte de pequeno porte e o Serviço de transporte secundário ou auxiliar; e

II - NR2-14 ou NR3-14, conforme porte: Empresa transportadora com armazenamento temporário de cargas.

Art. 2º Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação e tem validade até a aprovação de nova lei que disponha sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo.

Guarulhos, 09 de dezembro de 2021.

Arq. Urb. Gabriel Rodrigues de Arruda

Presidente da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU

Publicado em 14/01/2022



8ª Reunião Ordinária CTLU – 05/10/2023

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)
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

Notas:

- (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;
- (d) aplicam-se as regras previstas no artigo 116;
- (e) o recuo não poderá ser inferior a 3 metros;
- (g) apenas de um dos lados, não sendo exigido para os usos NR1 em lotes com até 125m²;
- (h) aplicam-se os parâmetros da legislação ambiental pertinente



8ª Reunião Ordinária CTLU – 05/10/2023

QUADRO 4A - COEFICIENTE VERDE E TAXA DE PERMEABILIDADE

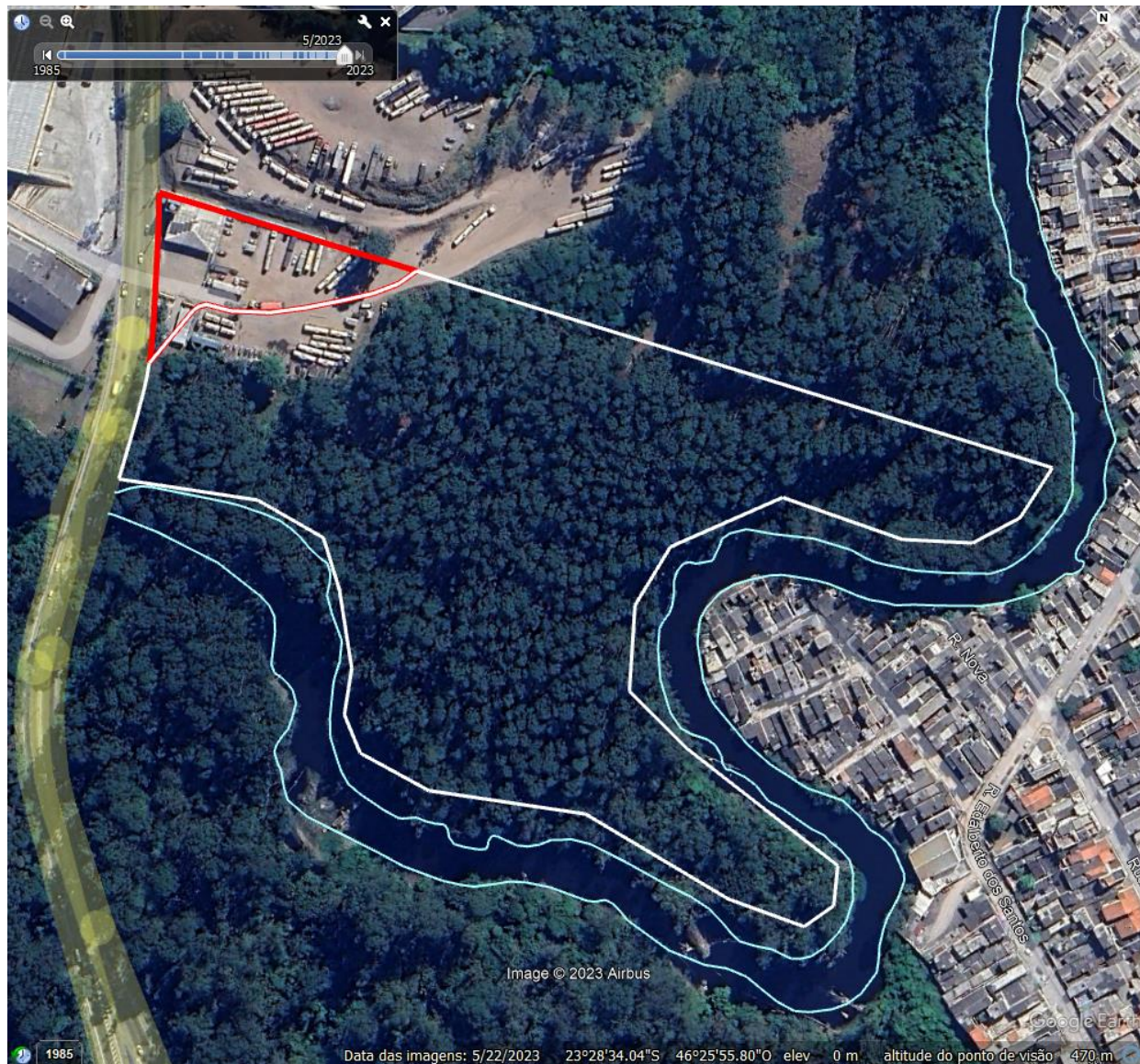
ZONA (a)	Coeficiente Verde (% da área de terreno)	
	Área de terreno a partir de 1.000m ² e até 5.000m ²	Área de terreno acima de 5.000m ²
ZI	10% (b)	15% (c)
ZAE-1	10%	20% (e)
ZAE-2	10%	20% (e)
ZAE-3	10%	20% (e)
ZPE-1	10%	15%
ZPE-2	10%	15%
ZPE-3	10%	20%
ZPA-1	(d)	(d)
ZPA-2	(d)	(d)
ZEPAM	40% (f)	40% (f)
ZM	10%	15%
ZUSRA	10% (g)	15% (g)

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;



8ª Reunião Ordinária CTLU – 05/10/2023



Sugestão do executivo:

PA 44.707/2023: Viabilidade Via Rápida Empresas – VRE, reconsideração de despacho.

Transportadora NR2-14 em imóvel em mais de uma zona de uso.

Tendo em vista que a área inserida em ZPA-2 é também área do Parque Ecológico do Tietê – PET da APA da Várzea do Rio Tietê, sugerimos que se aplique para cada porção do terreno a regra correspondente **(ou seja, não será permitido o uso na área inserida em ZPA-2)**, sendo permitido o uso apenas na porção do terreno inserida em Zona Industrial – ZI, podendo ser considerada a **área em ZPA-2 apenas** para os cálculos de índices e parâmetros de ocupação.



PA 43.065/2023 – Diretrizes Urbanística para Condomínio Residencial Vertical – R4

(área já analisada pela CTLU em reunião realizada em dezembro de 2022, mas o uso pretendido era R3 H – condomínio residencial horizontal)



8ª Reunião Ordinária CTLU – 05/10/2023

PA 43.065/2023

Requerente: José Roberto Hatje

Assunto: solicitação de Diretrizes Urbanísticas para Condomínio Residencial Vertical – R4 – HIS 2, com 1440 UHs, 12 torres

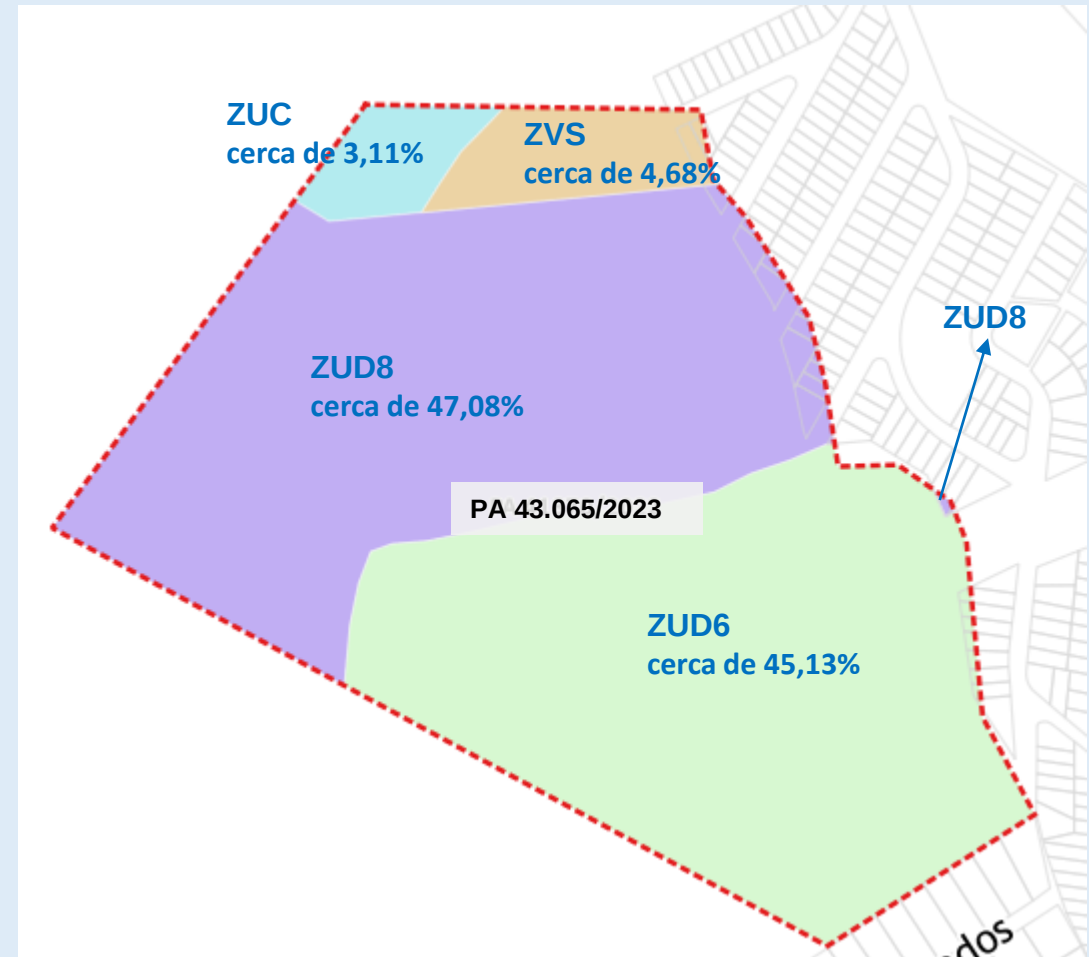
Imóvel: IC 081.74.63.0001.00.000 e IC 081.74.63.0842.00.000 com área do terreno total: 237.220,12 m²

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)

Com base na área do polígono enviado pelo requerente, a área do terreno possui **237.676,28 m²**. Considerando essa área, o terreno se encontra na seguinte situação:

Zona	Sigla	Área/m ²	%
Zona de Uso Conservacionista	ZUC	7.393,06	3,11
Zona de Vida Silvestre	ZVS	11.116,76	4,68
Zona de Uso Diversificado 6	ZUD6	107.264,74	45,13
Zona de Uso Diversificado 8	ZUD8	111.901,72	47,08



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.



8ª Reunião Ordinária CTLU – 05/10/2023





8ª Reunião Ordinária CTLU – 05/10/2023





8ª Reunião Ordinária CTLU – 05/10/2023

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
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

Art. 96. O conjunto residencial vertical R4 é aquele constituído em condomínio por mais de duas unidades habitacionais agrupadas verticalmente

Notas:

(a) ver artigo 98, § 5º

(b) somente chácara de recreio;

(c) apenas HIS/HMP para realocação de famílias residentes na área da ZUSRA;



8ª Reunião Ordinária CTLU – 05/10/2023

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-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

Notas Quadro 4B:

- (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;
- (d) aplicam-se as regras previstas no artigo 116;
- (e) o recuo não poderá ser inferior a 3 metros;
- (g) apenas de um dos lados, não sendo exigido para os usos NR1 em lotes com até 125m²;
- (h) aplicam-se os parâmetros da legislação ambiental pertinente

Notas Quadro 4C:

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.

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



8ª Reunião Ordinária CTLU – 05/10/2023

Sugestão do executivo:

Considerar que se aplique ZUD-8 para a parcela do imóvel marcada como ZUD-6, propiciando menor adensamento e que as áreas marcadas como ZUC e ZVS, onde o uso R4 não é permitido, seja considerada apenas para o cálculo dos índices urbanísticos.