



## 9ª Reunião Ordinária CTLU – 10/11/2022

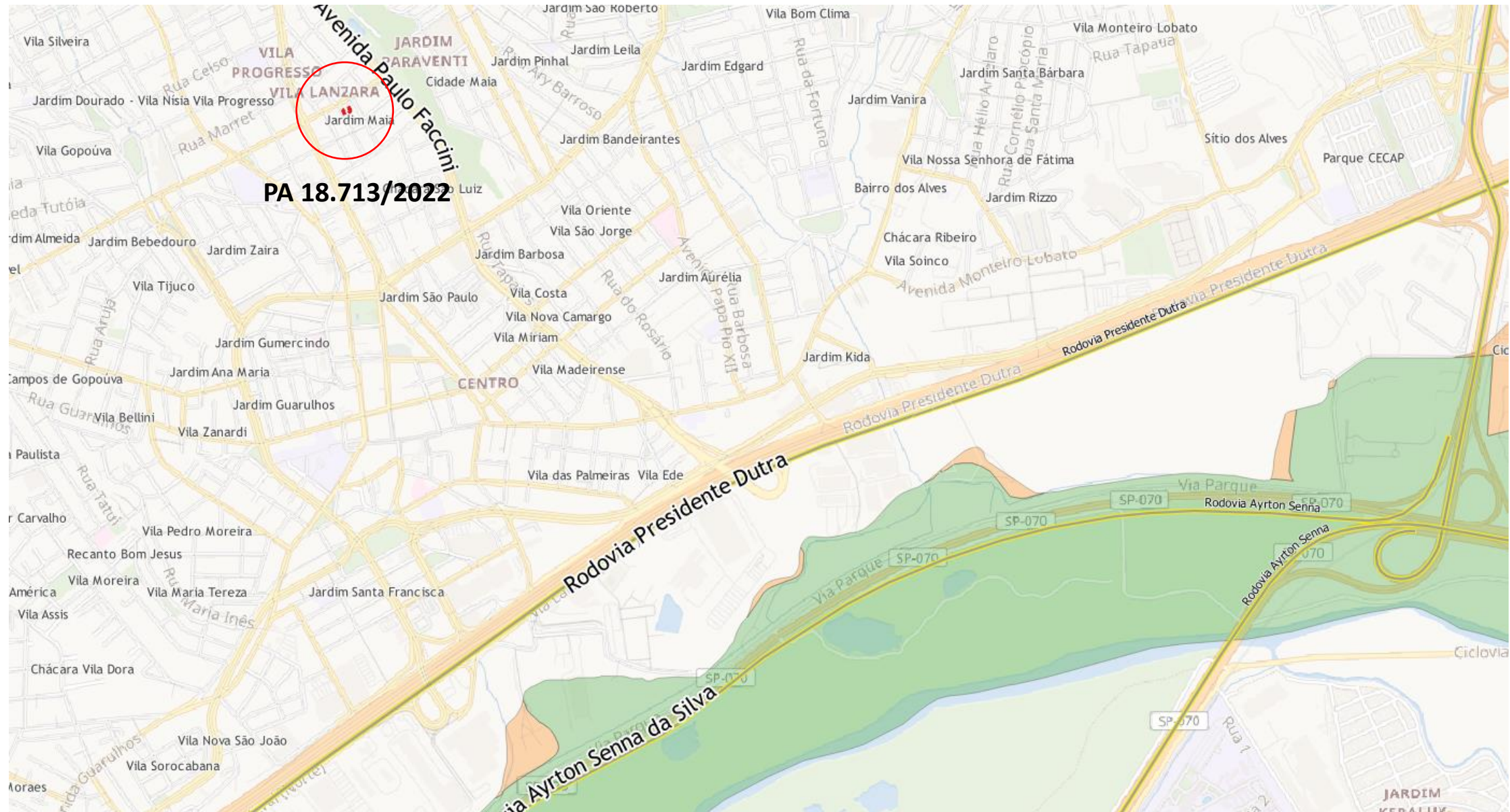
### Pauta:

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

- 1.1. PA 18.713/2022 – **Reconsideração de Despacho – VRE – Academia** – requerente solicita enquadramento em categoria de uso compatível com o porte da atividade;
- 1.2 Memorando nº 15/2022 – SDU01.09 – **enquadramento das seguintes atividades: 1. casa de repouso; 2. escola de ensino infantil; 3. clínica de estética; 4. escola de línguas e/ou cursos profissionalizantes.**



# 9ª Reunião Ordinária CTLU – 10/11/2022





## 9ª Reunião Ordinária CTLU – 10/11/2022

**PA 18.713/2022**

**Requerente: PR GRU Academia LTDA**

**Assunto:** Reconsideração de Despacho - viabilidade VRE -  
enquadramento de atividade (NR2-16 academia) considerando porte

**Imóvel:** IC 084.01.25.0272.00.000

**Área do terreno:** 407,72 m<sup>2</sup>

**Área construída:** 286,34 m<sup>2</sup>

**Motivo de solicitação de análise e manifestação da CTLU:**

Reclassificação da atividade (art. 150 – Lei 7888/21)





## 9ª Reunião Ordinária CTLU – 10/11/2022

QUADRO 5 - USOS PERMITIDOS POR ZONAS

| Subcategorias de Uso | ZUD-1<br>A<br>ZUD-4 | ZUD-5<br>A ZUD-7 | ZUD-8 | ZMT | ZCH | ZPP | ZR  | ZA   | ZI  | ZAE-1,<br>ZAE-2 e<br>ZAE-3 | ZPE-1,<br>ZPE-2 e<br>ZPE-3 | ZPA | ZEPAM | ZM  | ZUSRA | ZUS-1 | ZUS-2 | ZUC | ZVS | ZEMR |
|----------------------|---------------------|------------------|-------|-----|-----|-----|-----|------|-----|----------------------------|----------------------------|-----|-------|-----|-------|-------|-------|-----|-----|------|
| NR2                  | NR2-0               | SIM              | SIM   | SIM | SIM | SIM | NÃO | GTAU | SIM | SIM                        | SIM (g)                    | NÃO | NÃO   | SIM | SIM   | NÃO   | SIM   | NÃO | NÃO | NÃO  |
|                      | NR2-16              | SIM              | SIM   | SIM | NÃO | SIM | NÃO | GTAU | SIM | SIM                        | SIM                        | NÃO | (f)   | SIM | SIM   | NÃO   | NÃO   | NÃO | NÃO | NÃO  |

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

“NR2-0: comércio varejista ... com até 500m<sup>2</sup> de área construída;

prestação de serviços profissionais como escritórios de advocacia, arquitetura, engenharia, contabilidade, serviços de estética, dentária, entre outros; serviços pessoais de âmbito local tais como cabeleireiro, estúdios de tatuagem e piercing, lavanderias e tinturarias não industriais, de serviços técnicos de manutenção ou reparo tais como alfaiate, costureiro, sapateiro, chaveiro, assistência técnica, entre outros, com até 750m<sup>2</sup> de área construída;”

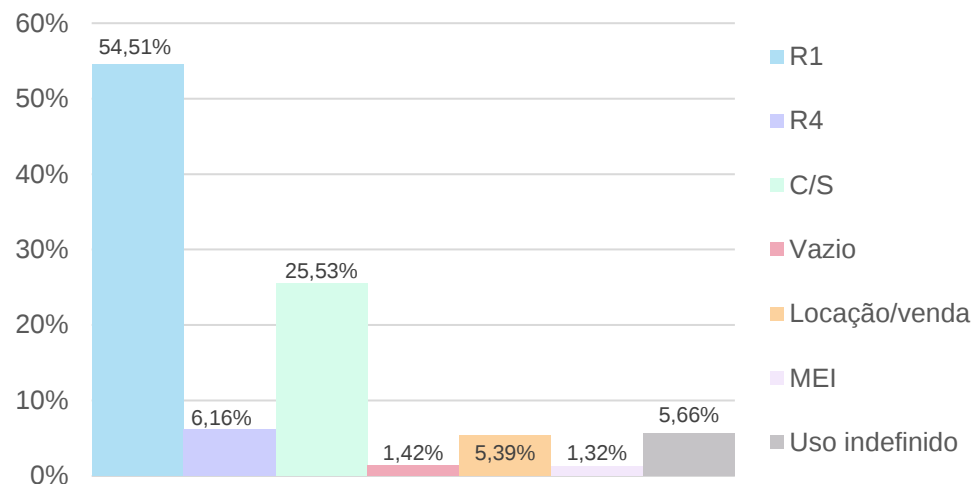
Descrição da atividade conforme quadro 3 da Lei 7.888/21:

“NR2-16: serviços de lazer, cultura e esportes tais como clubes associativos, recreativos, esportivos ou sociais, kart indoor, paintbal, lan-house, centro de esportes, academias de ginástica com até 2.500m<sup>2</sup> de área construída ou 10.000m<sup>2</sup> de área de terreno;”

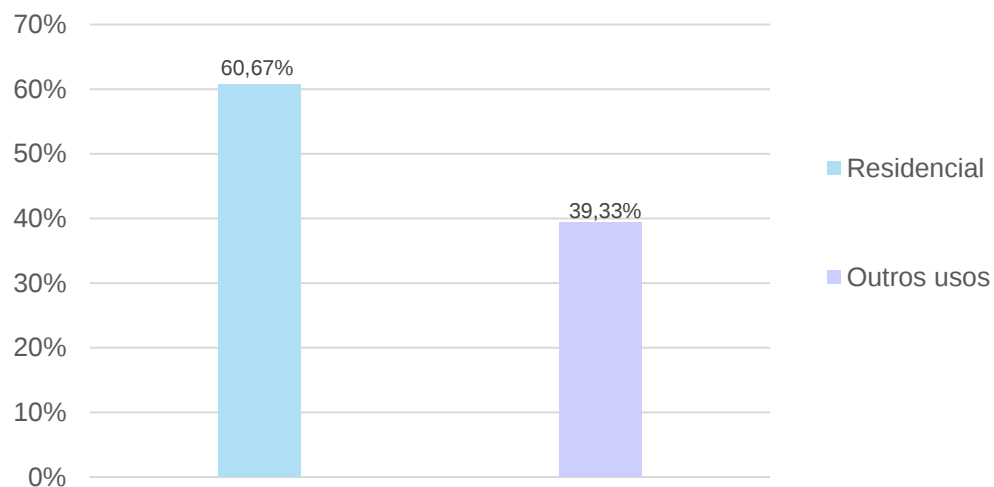


# 9ª Reunião Ordinária CTLU – 10/11/2022

Comparativo de Usos



Residencial x Outros Usos



- Residência unifamiliar – R1
- Residência multifamiliar – R4
- Comércio e serviço
- Vazio
- Locação e/ou venda
- MEI
- Uso indefinido





## 9ª Reunião Ordinária CTLU – 10/11/2022



Vistoria em novembro de 2022



- Residência unifamiliar – R1
- Residência multifamiliar – R4
- Comércio e serviço
- Vazio
- Locação e/ou venda
- MEI
- Uso indefinido



## 9ª Reunião Ordinária CTLU – 10/11/2022

### *Sugestão do executivo:*

Sugerimos que a atividade “academia” de pequeno porte tenha uma outra opção de enquadramento além daquela tratada no NR2-16. Assim, sugerimos que seja feita uma Resolução enquadrando como NR2-0, as atividades de academia com até 750,00 m<sup>2</sup> de área construída.



## 9ª Reunião Ordinária CTLU – 10/11/2022

1.2 Memorando 15/2022-SDU01.09 – enquadramento das seguintes atividades:

1. casa de repouso; 2. escola de ensino infantil; 3. clínica de estética; 4. escola de línguas e/ou profissionalizantes (estabelecimentos de apoio ao ensino);



## 9ª Reunião Ordinária CTLU – 10/11/2022

| Subcategorias de Uso |       | Atividades                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NRA                  | NRA-1 | pesquisa e educação ambiental tais como atividades de manejo agroflorestal, devidamente licenciadas pelos órgãos competentes; educação ambiental; manejo sustentável de espécies nativas; pesquisa científica sobre biodiversidade, entre outros;                                                                                                                                                                                                             |
|                      | NRA-2 | manejo sustentável tais como reservas do patrimônio ambiental - RPPNs, agroindústria; manejo agroflorestal, manejo de espécies nativas, aproveitamento de produtos florestais não madeireiros, agricultura, criação de animais, silvicultura, aquicultura, pequenas indústrias rurais de artesanato e reciclagem de resíduos sólidos, atividades agroflorestais, beneficiamento de madeira de reflorestamento, psicultura, hortas comunitárias, entre outros; |
|                      | NRA-3 | ecoturismo tais como excursionismo, excetuado o associado a camping; lazer contemplativo; pesca esportiva nos lagos, lagoas, represas e cursos d'água existentes; prática de esportes radicais; clubes entre outros;                                                                                                                                                                                                                                          |
|                      | NRA-4 | usos especiais tais como cooperativas de produtores; parques temáticos, museus, centros culturais, escolas rurais; extração de água; estação de tratamento de água, centro de reservação de água, estação elevatória de água, estação de tratamento de esgoto, reservatório de retenção de água pluvial;                                                                                                                                                      |
|                      | NRA-5 | serviços de saúde como clínicas de emagrecimento; clínicas de recuperação;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                      | NRA-6 | hospedagem e moradia tais como casas de repouso ou geriatria; conventos; e mosteiros; hotéis, hotéis fazenda, pousadas; sítios; chácaras e ecovilas;                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                      | NRA-7 | local de reunião ou de eventos tais como estabelecimentos destinados à feira de exposição ou show de natureza social, esportiva, ecoturística, lazer, festas, agropecuária e que sejam ambientalmente compatíveis com o equilíbrio ecológico; entre outros;                                                                                                                                                                                                   |
|                      | NRA-8 | indústrias I1-B e I2-A em terrenos com área superior a 50.000m <sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados);                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                      | NR2-8 | serviços de saúde, inclusive clínicas e laboratórios de análise, de médio e grande porte com área construída até 5.000m <sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                      | NR2-9 | estabelecimentos de ensino fundamental e médio da educação formal, instituições de ensino superior, ensino complementar, cursos profissionalizantes ou outros relacionados à educação; centros de pesquisa científica e tecnológica, centros de inovação com até 3.000m <sup>2</sup> (três mil metros quadrados) de área construída;                                                                                                                          |
|                      | NR3-8 | serviços de saúde com área construída computável igual ou superior a 5.000m <sup>2</sup> (cinco mil e quinhentos metros quadrados);                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                      | NR3-9 | serviços de educação e ensino de grande porte englobando todas as suas modalidades, centros de pesquisa científica e tecnológica, centros de inovação com mais de 3.000m <sup>2</sup> (três mil metros quadrados) de área construída;                                                                                                                                                                                                                         |

No caso da “casa de repouso”, ela só está figurando no quadro para os usos NRA, que conforme podemos ver no próximo slide, são atividades permitidas na Macrozona de Áreas Ambientalmente Protegidas.

Algumas dessas atividades (NRAs) deveriam figurar nos outros usos NR1, NR2 e NR3, mas faltou a “casa de repouso”, que deveria tanto figurar no NR2-0, NR2-8 e NR3-8; No caso da “escola infantil”, “clínica de estética” e “escola de línguas e/ou cursos profissionalizantes”, elas não aparecem “ipsis litteris” e precisariam ser enquadradas no “entre outros” ou “outros relacionados”.



# 9ª Reunião Ordinária CTLU – 10/11/2022

QUADRO 5 - USOS PERMITIDOS POR ZONAS

| Subcategorias de Uso |         | ZUD-1<br>A<br>ZUD-4 | ZUD-5<br>A<br>ZUD-7 | ZUD-8 | ZMT | ZCH | ZPP | ZR  | ZA   | ZI  | ZAE-1,<br>ZAE-2 e<br>ZAE-3 | ZPE-1,<br>ZPE-2 e<br>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     |
| MI                   | MI-1    | SIM                 | SIM                 | SIM   | SIM | SIM | SIM | NÃO | NÃO  | NÃO | NÃO                        | SIM (a)                    | NÃO | SIM   | SIM | SIM     |         | SIM   | NÃO     | NÃO | NÃO     |
|                      | MI-2    | SIM                 | SIM                 | SIM   | SIM | SIM | SIM | NÃO | NÃO  | NÃO | NÃO                        | SIM                        | NÃO | NÃO   | SIM | SIM (c) | NÃO     | NÃO   | NÃO     | NÃO | NÃO     |
| NRa                  | NRA-1   | (d)                 | (d)                 | (d)   | (d) | (d) | (d) | NÃO | (d)  | (d) | (d)                        | (d)                        | SIM | SIM   | SIM | SIM     | SIM     | SIM   | SIM     | SIM | SIM     |
|                      | NRA-2   | (d)                 | (d)                 | (d)   | (d) | (d) | (d) | NÃO | (d)  | (d) | (d)                        | (d)                        | NÃO | SIM   | SIM | SIM     | SIM     | SIM   | SIM     | NÃO | NÃO     |
|                      | NRA-3   | (d)                 | (d)                 | (d)   | (d) | (d) | (d) | NÃO | (d)  | (d) | (d)                        | (d)                        | NÃO | SIM   | SIM | SIM     | SIM     | SIM   | SIM     | NÃO | NÃO     |
|                      | NRA-4   | (d)                 | (d)                 | (d)   | (d) | (d) | (d) | NÃO | (d)  | (d) | (d)                        | (d)                        | NÃO | SIM   | SIM | SIM     | SIM     | SIM   | NÃO     | NÃO | NÃO     |
|                      | NRA-5   | (d)                 | (d)                 | (d)   | (d) | (d) | (d) | NÃO | (d)  | (d) | (d)                        | (d)                        | NÃO | SIM   | SIM | SIM     | SIM     | SIM   | SIM     | NÃO | NÃO     |
|                      | NRA-6   | (d)                 | (d)                 | (d)   | (d) | (d) | (d) | NÃO | (d)  | (d) | (d)                        | (d)                        | NÃO | SIM   | SIM | SIM     | SIM     | SIM   | SIM     | NÃO | NÃO     |
|                      | NRA-7   | (d)                 | (d)                 | (d)   | (d) | (d) | (d) | NÃO | (d)  | (d) | (d)                        | (d)                        | NÃO | SIM   | SIM | SIM     | SIM     | SIM   | NÃO     | NÃO | NÃO     |
|                      | NRA-8   | (d)                 | (d)                 | (d)   | (d) | (d) | (d) | NÃO | (d)  | (d) | (d)                        | (d)                        | NÃO | SIM   | SIM | SIM     | SIM     | NÃO   | NÃO     | NÃO | NÃO (e) |
| NR1                  | NR1-1   | SIM                 | SIM                 | SIM   | SIM | SIM | SIM | NÃO | GTAU | NÃO | NÃO                        | SIM (a)                    | NÃO | (f)   | SIM | SIM     | SIM     | SIM   | NÃO     | NÃO | NÃO     |
|                      | NR1-2   | SIM                 | SIM                 | SIM   | NÃO | SIM | NÃO | NÃO | GTAU | SIM | SIM                        | SIM                        | NÃO | (f)   | SIM | SIM     | NÃO     | SIM   | NÃO     | NÃO | NÃO     |
| NR2                  | NR2-0   | SIM                 | SIM                 | SIM   | SIM | SIM | SIM | NÃO | GTAU | SIM | SIM                        | SIM (g)                    | NÃO | NÃO   | SIM | SIM     | NÃO     | SIM   | NÃO     | NÃO | NÃO     |
|                      | NR2-1   | SIM                 | SIM                 | SIM   | NÃO | SIM | SIM | NÃO | GTAU | SIM | SIM                        | SIM (g)                    | NÃO | NÃO   | NÃO | NÃO     | NÃO     | NÃO   | NÃO     | NÃO | NÃO     |
|                      | NR2-2   | SIM                 | SIM                 | SIM   | NÃO | SIM | SIM | NÃO | GTAU | SIM | SIM                        | SIM (g)                    | NÃO | NÃO   | NÃO | NÃO     | NÃO     | NÃO   | NÃO     | NÃO | NÃO     |
|                      | NR2-3   | SIM                 | SIM                 | SIM   | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | GTAU | SIM | SIM                        | SIM (g)                    | NÃO | NÃO   | SIM | SIM     | NÃO     | NÃO   | NÃO     | NÃO | NÃO     |
|                      | NR2-4   | SIM                 | SIM                 | SIM   | NÃO | SIM | SIM | NÃO | GTAU | SIM | SIM (h)                    | SIM (h)                    | NÃO | NÃO   | NÃO | NÃO     | NÃO     | NÃO   | NÃO     | NÃO | NÃO     |
|                      | NR2-5   | SIM                 | SIM                 | SIM   | NÃO | SIM | SIM | NÃO | GTAU | SIM | SIM                        | SIM (g)                    | NÃO | NÃO   | SIM | SIM     | NÃO     | NÃO   | NÃO     | NÃO | NÃO     |
|                      | NR2-6   | SIM                 | SIM                 | SIM   | NÃO | SIM | NÃO | NÃO | GTAU | SIM | SIM                        | SIM (g)                    | NÃO | (f)   | SIM | SIM     | NÃO     | NÃO   | NÃO     | NÃO | NÃO     |
|                      | NR2-7   | SIM                 | SIM                 | SIM   | NÃO | SIM | NÃO | NÃO | GTAU | SIM | SIM                        | SIM (g)                    | NÃO | NÃO   | SIM | SIM     | NÃO     | NÃO   | NÃO     | NÃO | NÃO     |

**Notas:**

(a) ver artigo 98, § 5º

(b) somente chácara de recreio;

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

(d) os usos NRA se aplicam para as zonas localizadas na Macrozona de Áreas Ambientalmente Protegidas;

(e) são admitidos os usos associados em sua localização às atividades de extração mineral;

(f) ver usos NRA;

(g) na ZPE-3, são permitidos apenas como parte de condomínio;

(h) ver artigo 98, § 6º

(i) permitido apenas nas vias arteriais e estruturais, não sendo permitidas nas vias locais;



## 9ª Reunião Ordinária CTLU – 10/11/2022

Quadro 3 - 1 de 6

**QUADRO 3 - CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES NÃO RESIDÊNCIAIS**

| Subcategorias de Uso |       | Atividades                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NR1                  | 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 <sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                      | NR1-2 | comércio varejista de abastecimento de âmbito local tais como casa de carnes, açougue, avícola, peixaria, quitanda, entre outros, com dimensão de até 250m <sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área construída;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                      |       | comércio varejista de alimentação de pequeno porte tais como padaria, confeitaria, café, casa de chá, entre outros, com até 250m <sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área construída;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                      |       | comércio varejista diversificado de âmbito local, de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não ao uso residencial de âmbito local tais como loja de ferragens, de materiais de construções e similares, farmácias, papelaria, loja de vestuários, <i>pet-shop</i> com comércio de alimentos e de animais de estimação, excluindo-se canis e hospedagem para animais, entre outros, com até 250m <sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área construída;                                                                                                                                                        |
|                      |       | prestação de serviços profissionais como escritórios de advocacia, arquitetura, engenharia, atividades aeroportuárias e apoio as atividades aeroportuárias, contabilidade, <b>serviços de estética, dentária, entre outros; serviços pessoais de âmbito local tais como cabeleireiro, estúdios de tatuagem e piercing, lavanderias e tinturarias não industriais, de serviços técnicos de confecção, manutenção ou reparo tais como alfaiate, costureiro, sapateiro, chaveiro, assistência técnica, banho e tosa de animais de estimação, entre outros, com até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área construída;</b> |
|                      |       | serviços de apoio aos estabelecimentos de ensino seriado e não seriado tais como escolas de linguas, de matemática, centros de pesquisa científica e tecnológica, centros de inovação, entre outros, com até 250m <sup>2</sup> de área construída;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| NR2                  | NR2-0 | associações comunitárias, culturais e esportivas de caráter local, com até 250m <sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área construída;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                      |       | comércio varejista de abastecimento de âmbito local tais como casa de carnes, açougue, avícola, peixaria, quitanda, entre outros, com até 500m <sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área construída;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                      |       | comércio varejista de alimentação de pequeno porte tais como padaria, confeitaria, café, casa de chá, entre outros, excluindo-se aqueles com <i>"drive-thru"</i> , com até 500m <sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área construída;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                      |       | comércio varejista diversificado de âmbito local de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não ao uso residencial tais como loja de ferramentas, de materiais de construções e similares, farmácias, papelaria, loja de vestuários, entre outros, com até 500m <sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área construída;                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| NR2                  | NR2-0 | <b>prestação de serviços profissionais como escritórios de advocacia, arquitetura, engenharia, contabilidade, serviços de estética, dentária, entre outros; serviços pessoais de âmbito local tais como cabeleireiro, estúdios de tatuagem e piercing, lavanderias e tinturarias não industriais, de serviços técnicos de manutenção ou reparo tais como alfaiate, costureiro, sapateiro, chaveiro, assistência técnica, entre outros, com até 750m<sup>2</sup> (setecentos e cinquenta metros quadrados) de área construída;</b>                                                                                                                |
|                      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



## 9ª Reunião Ordinária CTLU – 10/11/2022

*Sugestão do executivo:*

**Enquadrar casa de repouso e clínica de estética:**

com até 750,00 m<sup>2</sup> de área construída como NR2-0;

acima de 750,00 m<sup>2</sup> até 5.000,00 m<sup>2</sup> de área construída como NR2-8;

acima de 5.000,00 m<sup>2</sup> de área construída como NR3-8;

**Enquadrar escola infantil, escola de línguas e/ou cursos profissionalizantes:**

com até 750,00 m<sup>2</sup> de área construída como NR2-0;

acima de 750,00 m<sup>2</sup> até 3.000,00 m<sup>2</sup> de área construída como NR2-9;

acima de 3.000,00 m<sup>2</sup> de área construída como NR3-9;