



Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU – Lei 7.888/2021 – Regulamentada pelo Decreto 37.939/2021

Atribuições da CTLU

artigos 21, 149, 150 e 154 da Lei Municipal nº 7.888/2021

I - analisar e decidir os casos não previstos ou que não se enquadrarem na aplicação da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;

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 - elaborar proposta de seu regimento interno.

Parágrafo único. Também será objeto de análise da CTLU os casos em que o imóvel esteja localizado em duas ou mais zonas de uso.



Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU

Membros da CTLU – Decreto 38.301/2021

Presidente: Arq. Urb. Gabriel Rodrigues de Arruda - SDU

REPRESENTANTES DO PODER EXECUTIVO

Titulares:

Arq. Urb. Joselma Corrêa Bortoletti (SDU)

Eng. Civil Reinaldo Aparecido Ruy (SDU)

Eng. Civil Mônica Alves dos Reis Mingossi (SDU)

Suplentes:

Arq. Urb. Kátia Ayumi Tani (SDU)

Eng. Civil Elaine Cristina Fontana (SDU)

Arq. Urb. Roseli da Silva Teixeira (SM)

REPRESENTANTES DA SOCIEDADE CIVIL

Titulares:

Arq. Urb e Eng. Civil Julio Soto Saavedra

Arq. Urb. Roberto dos Santos Moreno

Arq. Urb. Angela Ramires

Suplentes:

Adv. Yuji Izumi

Arq. Urb. Mounir Fouad Karame

Arq. Urb. Magda Berberich Freire Seabra

A CTLU iniciou os trabalhos em 02/09/2021



Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU

REGIMENTO INTERNO



Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU

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.



Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU

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.



Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU

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



Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU

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.



Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU

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.



Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU

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.



Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU

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.



Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU

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.



Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU

FUNCIONAMENTO E INFORMAÇÕES BÁSICAS



Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU

As demandas que são encaminhadas ao CTLU podem surgir através de:

- Requerimento do interessado de processos administrativos em andamento na Prefeitura que envolvam a aplicação da Lei 7.888/21 – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (ou Zoneamento). Por exemplo: processo de aprovação de construção em que o requerente apresenta projeto cujo enquadramento de uso não esteja previsto na LPUOS;
- Encaminhamentos de outras áreas da Prefeitura via expediente administrativo quando se detecta a necessidade de consulta à CTLU diante de dispositivos previstos na LPUOS. Exemplo: imóvel localizado em mais de duas zonas de uso (artigo 154);
- Encaminhamentos de outras áreas da Prefeitura via expediente administrativo de casos não previstos na LPUOS. Exemplo: atividades econômicas que não estejam relacionadas no Quadro 3 da LPUOS e que não sejam passíveis de serem enquadradas por similaridade.



Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU

Procedimentos ou documentos emitidos pela Prefeitura que podem ocasionar a consulta à CTLU:

- Certidão de Uso do Solo
- Viabilidade para licenciamento de atividade econômica por meio do sistema Via Rápida Empresas – VRE
- Diretrizes Urbanísticas
- Aprovação de Construção
- Licença de funcionamento de atividade econômica (atividades não passíveis de análise por meio do VRE)

Outras informações bases:

- Parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo definidos na LPUOS. O que são?
- Enquadramento de usos e atividades.
- Quem analisa os usos INFRA?
- O que é o Grupo Técnico de Análises Urbanísticas?



Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU

Certidão de Uso do Solo

Documento emitido pela Prefeitura que informa se determinada atividade econômica é ou não permitida em imóvel, segundo LPUOS.

Solicitado via processo protocolado no Fácil ou via internet. Informações mínimas: inscrição cadastral do imóvel, descrição da atividade econômica que se deseja instalar, enquadramento do uso segundo LPUOS ou CNAE.

A Certidão de Uso do Solo geralmente é solicitada ao empreendedor, pelos órgãos estaduais, para análise de processos de licenciamento ambiental, por exemplo.

É preciso verificar em qual zona de uso o imóvel se encontra segundo LPUOS, e no caso em que o imóvel se encontra em mais de duas zonas (art. 154), deve ser analisado pela CTLU para que este defina se o imóvel pode ser considerado em apenas uma zona de uso para os casos em que só uma pequena porção do imóvel esteja inserida em outra, analisando-se o caso específico ou definindo regra geral que se possa aplicar em casos similares, por exemplo.

Viabilidade para licenciamento de atividade econômica por meio do sistema Via Rápida Empresas – VRE/REDESIM

O VRE é um sistema eletrônico online do Governo do Estado idealizado para agilizar os processos de obtenção de licença de funcionamento.

Guarulhos aderiu ao sistema em 2017. O primeiro passo é a análise de viabilidade que verifica se a atividade pretendida é permitida no imóvel e local informado pelo interessado. Da mesma forma que a Certidão do Uso do Solo, quando o imóvel estiver localizado em mais de uma zona de uso, deve ser submetido à análise da CTLU.



Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU

Diretrizes Urbanísticas

Consiste num documento composto pelo conjunto de informações expedidas por diversos órgãos da administração pública, relacionando as exigências urbanísticas legais para a realização de um empreendimento ou atividade, público ou privada.

Exigido conforme porte e/ou característica da atividade, as diretrizes urbanísticas devem ser obedecidas para a obtenção do alvará de construção, ampliação ou regularização.

Da mesma forma dos exemplos anteriores, se o imóvel do empreendimento estiver localizado em mais de duas zonas, deve ser submetido à análise da CTLU.

Aprovação de Construção (alvarás de construção, reforma, ampliação, regularização)

As construções devem ser precedidas de aprovação do projeto de edificação. A SDU analise os projetos que podem ser tanto de construções novas, como reforma com redução ou ampliação, ou projetos de regularização). Quando o imóvel estiver localizado em mais de duas zonas de uso, será submetido à análise da CTLU.

Licença de funcionamento de atividade econômica (atividades não passíveis de análise por meio do VRE)

Para que um comércio, serviço ou indústria inicie suas atividades no município, este deve obter a licença de funcionamento expedida pelo município. Em alguns casos, deve obter inclusive licenças expedidas pelo Estado e que são exigidas no processo municipal. As atividades classificadas como alto risco segundo normativas do Estado, não são passíveis de análise por meio do VRE. Para atividade de alto risco é constituído processo administrativo físico. E quando o imóvel estiver em mais de duas zonas, deve ser submetido à análise da CTLU.



Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU

Parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo. O que são?

O parcelamento (divisão) do solo pode se dar de três formas: loteamento, desmembramento ou desdobro. Para isso, a LPUOS define por zonas de uso, o tamanho mínimo do lote (frente mínima e área mínima), estabelece extensão máxima de quadra, entre outras regras;

A ocupação do lote é controlada por regras como:

- Taxa de Ocupação - TO máxima (se um terreno tem 1000m² e a TO é de 0,7, somente 70% do terreno pode ser ocupado com construção, que chamamos de área de projeção da edificação, ou seja, 300m² do terreno precisa estar livre)
- Coeficiente Verde - CV e Taxa de Permeabilidade (CV é porcentagem do terreno que deve ser constituída por cobertura vegetal, a permeabilidade é a porcentagem do terreno que deve estar sobre solo natural efetivamente permeável, se diferencia do CV porque pode ser coberta por pedrisco ou outro material permeável, permitindo que seja utilizada como estacionamento).
- Recuos obrigatórios (afastamento da construção com relação as divisas com os terrenos vizinhos e a rua)
- Coeficiente de Aproveitamento – CA que estabelece o máximo de área construída no imóvel (se o CA é 2,0, a construção pode ter no máximo 2000m²). A LPUOS definiu CA mínimo, que se aplica para verificar o cumprimento da função social da propriedade, o CA básico, que estabelece o máximo que se pode construir sem a cobrança do Solo Criado, e o CA máximo, que é o quanto se pode atingir mediante o pagamento do Solo Criado;
- Gabarito de Altura máxima, definida apenas para as zonas que se pretende controlar a altura da edificação para preservação da paisagem. É diferente do gabarito de altura máxima definida pelo Comando Aéreo devido a presença do Aeroporto no município.

Esses parâmetros estão estabelecidos por zonas nos anexos da LPUOS: Quadros 4A, 4B e 4C.



Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU

Enquadramento de usos e atividades

O controle da instalação de atividade é feito considerando-se:

- Categoria de uso: residencial, não residencial ou usos mistos (residencial e não residencial no mesmo lote);
- Natureza da atividade: compatível, tolerável, incômoda ou incompatíveis com o uso residencial;
- Porte da atividade: baixo, médio e alto (definido com base na área construída destinada ao exercício da atividade).

As categorias de uso residencial são:

- R1 – uma unidade habitacional por lote;
- R2 – conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente ou superpostas;
- R3 – condomínio com duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente e/ou superpostas; e
- R4 – condomínio vertical (prédio de apartamento).

As categorias de uso não residencial englobam os comércios, serviços e indústrias, classificados como:

- NRA – usos ambientalmente compatíveis com a sustentabilidade e equilíbrio ecológico, permitidas na ZEPAM;
- NR1 – atividades classificadas como compatíveis com a vizinhança residencial;
- NR2 – atividades classificadas como toleráveis para a vizinhança residencial;
- NR3 – atividades classificadas como incômodas para a vizinhança residencial;
- NR4 – atividades classificadas como incompatíveis com o uso residencial;
- I1-A – atividades industriais de baixo impacto e baixo risco, compatível com a vizinhança residencial;
- I1-B – atividades industriais de baixo impacto e baixo risco, tolerável para a vizinhança residencial;
- I1-C – atividades industriais de baixo impacto e baixo risco, considerada incômoda para a vizinhança residencial;
- I2-A – atividades industriais incômodas à vizinhança residencial, tendo sua instalação restrita a determinadas áreas da cidade;
- I2-B – atividades industriais classificadas como incompatíveis à vizinhança residencial, tendo sua instalação restrita a determinadas áreas da cidade não somente definidas pela legislação municipal, mas também por legislação estadual;
- I2-E – atividades de extração mineral e indústria extrativista;
- I3 – atividades industriais incômodas que somente poderão ser autorizadas no Município mediante reclassificação nas subcategorias I1-B, I1-C, I2-A ou I2-B;
- **INFRA – atividades de interesse público, constituindo-se por edificações, equipamentos ou instalações, inclusive infraestrutura como redes de telecomunicação, de produção e de distribuição de energia elétrica e outros serviços de utilidade pública.**

O **Quadro 3** anexo da LPUOS apresenta a classificação das atividades não residenciais por categorias, por meio de sub-categorias e exemplificação e descrição de atividades.

O **Quadro 5** anexo da LPUOS estabelece por sub-categorias, a permissão ou proibição da instalação do uso por zonas.

O artigo 150 dispõe que a atividade que não constar da classificação de uso estabelecida pelo executivo, poderá ter seu enquadramento solicitado, e é a CTLU que vai deliberar sobre o enquadramento definitivo.



Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU

Quem analisa os usos INFRA?

Segundo o § 10 do artigo 98 da LPUOS, os índices e parâmetros de ocupação para os usos **INFRA serão definidos caso a caso pelo GTAU**, que poderá enquadrá-los nos demais usos não residenciais ou estabelecer parâmetros específicos para cada caso.

O que é o Grupo Técnico de Análise Urbanística

Trata-se de um grupo composto por servidores públicos técnicos habilitados, indicados pelos Secretários Municipais responsáveis das áreas do planejamento urbano, do licenciamento urbano, do meio ambiente, do transporte e mobilidade urbana, do saneamento ambiental, da habitação, da saúde e da educação. As atribuições do GTAU estão estabelecidas no artigo 20 da LPUOS.



Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU

Então, o que compete ao CTLU analisar/deliberar para os casos em que o imóvel se encontra em mais de duas zonas?

Possibilidades:

- Definir caso a caso qual a zona de uso que deve ser considerada, levando em consideração, por exemplo, a porcentagem de incidência do imóvel em cada zona (nesse caso, será feito um **pronunciamento** que será juntado ao procedimento administrativo);
- Definir regra geral, por meio de **resolução**, para casos em que determinada porcentagem de incidência em outra zona possa ser desconsiderada;
- Definir caso a caso, por exemplo, que o projeto deverá respeitar as regras da zona mais restritiva;
- Definir regra geral que estabeleça que no caso de determinadas zonas, aplica-se a mais restritiva;
- Entre outras possibilidades que podemos debater conforme os casos que venham para a análise da CTLU.



Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU

CASOS ANALISADOS



Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU





Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU

PRONUNCIAMENTOS

Núm	Ano	Processo/ Memo	Motivo	Assunto do PA ou documento	Deliberação
1	2021	27967/2021	mais de uma zona: ZUD-6 (37%) e ZPA2 (63%), sendo a parte em ZPA2, APAVT-ZCM	DU para construção de 3 galpões de logística - NR3-14	aplica-se para cada parte do imóvel a regra da zona correspondente, devendo ser considerado para o cálculo dos índices e parâmetros urbanísticos, apenas a a parte inserida em ZUD-6.
2	2021	25213/2021	mais de uma zona: ZUS-2 (57%), ZUC (43%)	CUS para Estação Rádio Base - ERB - INFRA	aplica-se para cada parte do imóvel a regra da zona correspondente e, considerando que ERB é classificado como uso INFRA, compete ao GTAU a definição quanto a permissão ou não do uso e a definição dos índices, parâmetros e condições de instalação.
3	2021	27542/2021	mais de uma zona: ZEMR (54%), ZUS-2 (27%), ZUC (14%), ZVS (5%)	Viabilidade VRE - filial - prédio administrativo Aterro Sanitário - INFRA	aplica-se para cada parte do imóvel a regra da zona correspondente e, considerando que o aterro sanitário ocupa a área em ZEMR, a implantação de filial é permitida.
4	2021	31960/2021	mais de uma zona: ZAE-3 (91,3%), ZUD-4 (7,1%) e ZUD-8 (1,6%)	DU para construção condomínio de galpões de logística - NR3-19	aplica-se para a parte do imóvel localizado em ZAE-3 e ZUD-8, as regras da ZAE-3, e para a parte em ZUD-4, a respectiva regra
5	2021	5555/2021	mais de uma zona: ZAE-3 (25,43%), ZUD-4 (74,57%)	DU para construção de galpões de logística - NR3-14	considerando que o uso é permitido em ambas as zonas, mas que os parâmetros mais restritivos são os da ZAE-3, aplica-se para o imóvel em sua totalidade, as regras definidas para a ZAE-3, inclusive para a parte inserida em ZUD-4.
6	2021	31917/2021	mais de uma zona: ZUD-6 (65,75%), ZUD-4 (3%), ZUC (8%) e ZUS-1 (23,25%)	CUS para extração e britamento de pedras e outros materiais para construção e beneficiamento - I2-E	considerando que o uso não é permitido na ZUC e ZUS-1, e que na ZUD-6 e ZUD-4 o uso é permitido, mas a ZUD-6 possui parâmetros mais restritivos que a ZUD-4, aplica-se a regra da ZUD-6 para a parte do imóvel inserida em ZUD-4 e ZUD-6, não sendo permitido o uso na ZUC e ZUS-1.
7	2021	39869/2021	mais de uma zona: ZPE=3 (83,86%) e ZPA-2 (16,14%), sendo também APAVT-PET/ZUC	DU para desmembramento	aplica-se para a totalidade do imóvel, para fins de desmembramento, as regras da ZPE-3.
1	2022	49009/2021	mais de uma zona: ZI (35,64%) e ZUD-4 (64,36%)	DU para ampliação de construção industrial - fabricação de alimentos - I2-A	aplica-se para a totalidade do imóvel as regras da ZI, inclusive para a porção localizada em ZUD-4, devendo preservar o recuo existente na lateral esquerda do imóvel, de quem olha a partir da Av. Paschoal Thomeu.
2	2022	11982/2021	mais e uma zona: ZUD-8 (60,81%), ZUD-4 (27,37%), ZUC (1,08%) e ZUS-1 (10,75%)	DU para loteamento	considerando que parte do imóvel está sendo desapropriado pelo Rodoanel trecho norte e alça de acesso ao aeroporto, não restando as áreas em ZUC e ZUS-1, aplica-se para cada parte do imóvel a regra da zona correspondente.
3	2022	50962/2021	mais de uma zona: ZAE-1 (94,02%), e ZUD-1 (5,98%)	DU para desmembramento	aplica-se para o imóvel em sua totalidade, as regras da ZUD-1, inclusive para a parte inserida em ZUD-1, devendo obter o devido licenciamento junto ao órgão estadual competente em atendimento os art. 6º e 7º do Decreto Estadual nº 42.837/98.



Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU

Núm	Ano	Processo/ Memo	Motivo	Assunto do PA ou documento	Deliberação
4	2022	13264/2022	caso omissis: índices e parâmetros para os casos previstos no art. 137	Construção de Salão e Sala Comercial - NR1-2 em ZAE-3 onde o lote mínimo é de 500m ² e frente mínima de 20m	considerando que o uso é permitido na ZAE-3, e que o art. 137 estabelece que serão admitidos o uso e a ocupação de lotes com dimensões inferiores às exigidas para os casos em que o lote possa ser considerado regular de acordo com as regras da lei vigente à época do seu parcelamento, aplica-se as regras da ZAE-3, exceto o parâmetro de recuo lateral, que deverá atender ao disposto no art. 116.
5	2022	27124/2022	mais de uma zona: ZM (6,33%) e ZUD-8 (93,6%)	DU para construção de condomínio horizontal - R3H	aplica-se para a totalidade do imóvel a regra da ZUD-8, inclusive para a parte inserida em ZM.
6	2022	40373/2020	mais de uma zona: ZUD-3 (92,6%), ZUD-6 (1,78%) e ZPP (5,53%)	DU para construção de condomínio vertical - R4	aplica-se para a totalidade do imóvel a regra da ZUD-3, inclusive para as partes em ZUD-6 e ZPP.
7	2022	40376/2020	mais de uma zona: ZUD-3 (92,6%), ZUD-6 (1,78%) e ZPP (5,53%)	DU para construção de edifício comercial - NR3-18	aplica-se para a totalidade do imóvel a regra da ZUD-3, porém, não será permitida a edificação na parte do imóvel inserida em ZPP, onde o uso pretendido não é permitido.
8	2022	30687/2022	mais de uma zona: ZI (68,70%) e ZPA-2 (31,30%)	desdobro de lote	aplica-se para a totalidade do imóvel, para fins de desdobro, a regra da ZI, devendo obter o devido licenciamento junto ao órgão estadual competente em atendimento os art. 6º e 7º do Decreto Estadual nº 42.837/98.
9	2022	43199/2021	mais de uma zona: ZI (74,57%) e ZPA-2 (25,43%) e também APAVT-PET	regularização de edificação comercial e serviços (anistia Lei nº 7.926/21)	para fins de regularização de edificação nos termos da Lei nº 73926/21, o uso poderá ser permitido desde que obtenha a devida anuência junto ao órgão estadual competente.
10	2022	21159/2021	mais de uma zona: ZI (74,57%) e ZPA-2 (25,43%) e também APAVT-PET	DU para construção de galpão logístico - NR3-14	aplica-se para cada parte do imóvel a regra da zona correspondente, podendo ser computada para o cálculo dos parâmetros e índices urbanísticos, a parte do imóvel inserida em ZPA-2.
11	2022	38062/2022	mais de uma zona: ZUDs 1, 2 e 3 e ZPA-2.	CUS para implantação de coletores tronco da ETE Parque Novo Mundo - INFRA	aplica-se para cada parte do empreendimento as regras da zona correspondente, ficando a critério do GTAU a análise quanto a permissão do uso e a definição dos índices, parâmetros e condições de instalação.
12	2022	43949/2022	mais de uma zona: ZUD-6 (24,40%) e ZPA-2 (75,60%)	CUS para Posto de Abastecimento - NR3-7	aplica-se para cada parte do imóvel a regra da zona correspondente, podendo ser computada para o cálculo dos parâmetros e índices urbanísticos, a parte do imóvel inserida em ZPA-2.
13	2022	43656/2022	mais de uma zona: ZUD-6 (58,22%) e ZPA-2 (41,78%)	CUS para serviços de transporte e armazenagem - NR3-14	aplica-se para cada parte do imóvel a regra da zona correspondente, podendo ser computada para o cálculo dos parâmetros e índices urbanísticos, a parte do imóvel inserida em ZPA-2.
14	2022	44441/2022	mais de uma zona: ZPE-3 (88,04%) e ZPA-2 (11,96%)	DU para ampliação de construção existente - NR3-21	aplica-se para a totalidade do imóvel a regra da ZPE-3, inclusive para a parte inserida em ZPA-2.
15	2022	33463/2022	mais de uma zona: ZEMR (56,70%), ZUS-2 (23,29%), ZUC (14,76%) e ZVS (5,25%)	CUS para implantação de Unidade de Pirólise - INFRA	aplica-se para cada parte do imóvel a regra da zona correspondente, ficando a critério do GTAU a análise quanto a permissão do uso e a definição dos índices, parâmetros e condições de instalação. Deverá atender as exigências constantes da Lei nº 6.798/10 que criou a APA Cabuçu - Tanque Grande.
16	2022	40781/2022	mais de uma zona: ZEMR (56,70%), ZUS-2 (23,29%), ZUC (14,76%) e ZVS (5,25%)	DU para construção de galpão para tratamento e disposição de resíduos não perigosos - INFRA	aplica-se para cada parte do imóvel a regra da zona correspondente, ficando a critério do GTAU a análise quanto a permissão do uso e a definição dos índices, parâmetros e condições de instalação. Deverá atender as exigências constantes da Lei nº 6.798/10 que criou a APA Cabuçu - Tanque Grande.



Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU

RESOLUÇÕES

Núm	Ano	Processo / Memo	Assunto do Processo	Resolução
1	2021	2.354/2021	Composição e regulamentação da CTLU	Regimento interno da CTLU - publicado no DO 14/01/22
2	2021	12/2021-SDU01.09	solicita enquadramento de atividades	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. (DO 04/01/22)
1	2022	47.857/2021	CUS para edificação comercial e de serviços	Estabelece os usos permitidos em imóveis aprovados como não residenciais pela legislação anterior à promulgação da Lei 7.888, de 15/01/2021, localizados na Zona Residencial – ZR
3	2022	4.385/2022	Reconsideração de despacho de análise de viabilidade - VRE	Dispõe sobre a análise de viabilidade para as atividades existentes registradas como Microempreendedor Individual – MEI que migrarem para outra categoria para a qual seja necessário o licenciamento municipal.
4	2022	2.354/2021	Composição e regulamentação da CTLU	Dispõe sobre a aprovação do ingresso do Arq. Urb. Roberto dos Santos Moreno como membro titular de representante da sociedade civil, na vaga antes ocupada pelo Arq. Urb. Alexandre Romão
5	2022	18.310/2022	Construção de Galpão de Estacionamento	Dispõe sobre a classificação do uso estacionamento de veículos, em área descoberta ou coberta, com um único pavimento, com até 750,00 m ² de área construída e/ou área de terreno.

Síntese quantitativa das deliberações:

23 Pronunciamentos: 22 de imóvel inserido em mais de uma zona de uso
01 de caso omissivo para aplicação do previsto no art. 137

06 Resoluções: 02 relacionadas ao funcionamento e composição da CTLU
02 enquadramento de atividades
02 outros assuntos



Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU

EXEMPLOS DE CASOS ANALISADOS



3ª Reunião Ordinária CTLU – 04/11/2021

Área do Processo nº 5.555/21

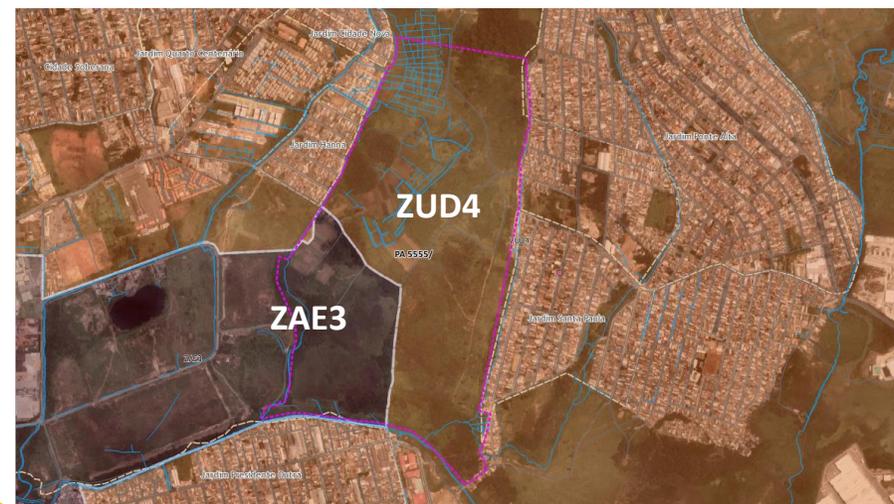
Assunto: Diretriz Urbanística para Condomínio de Galpões para Logística

Motivo de solicitação de análise e manifestação da CTLU:

O imóvel se encontra em **mais de uma zona de uso**, conforme Mapa 1 anexo da Lei 7.888/21.

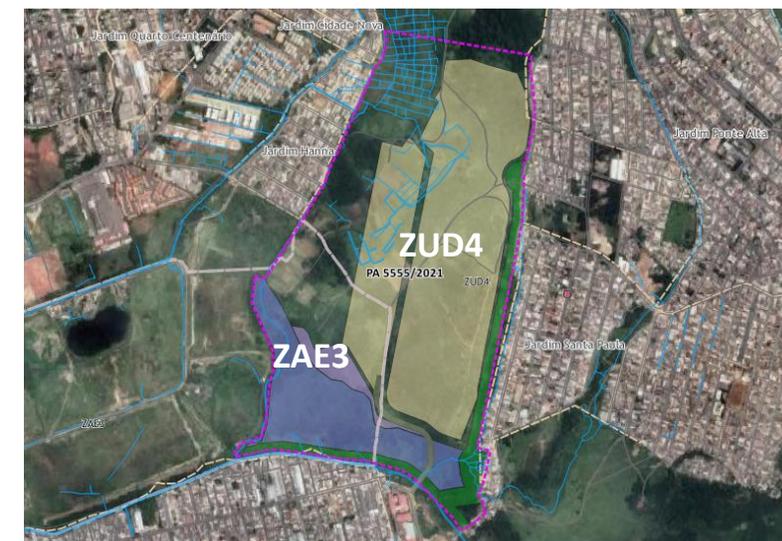
Parte em Zona de Atividade Econômica 3 – **ZAE-3** (243.488,29m², cerca de 25,43%)

Parte em Zona de Uso Diversificado 4 – **ZUD-4** (714.029,40m², cerca de 74,57%) ;

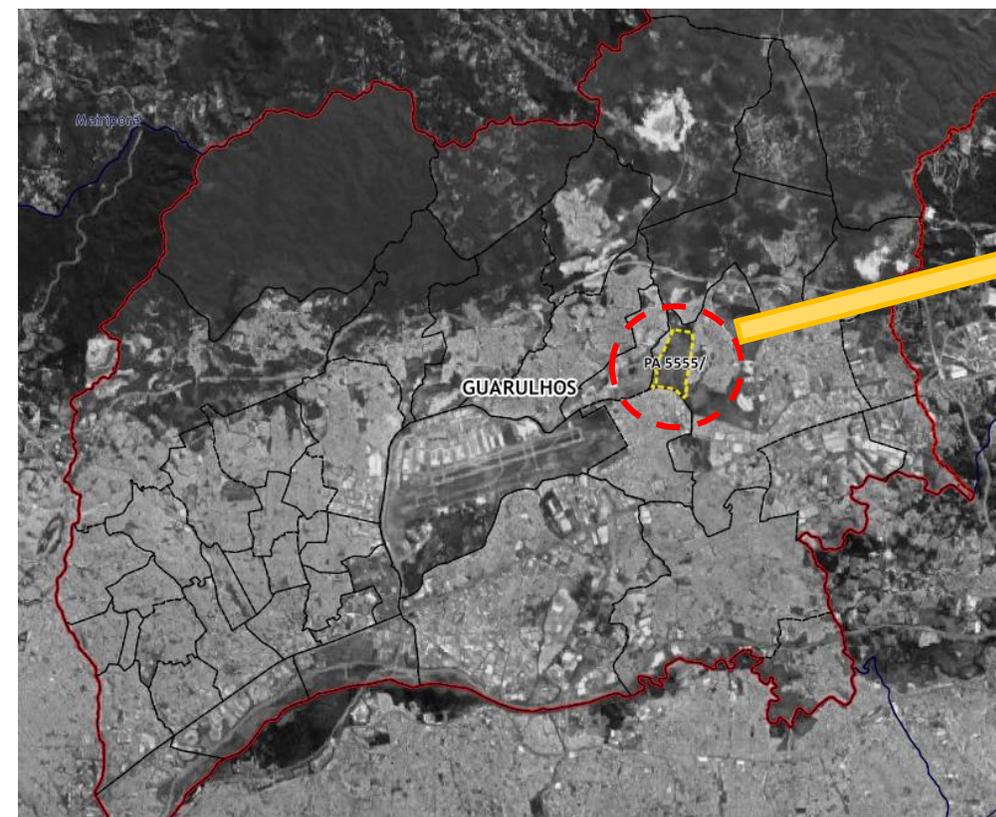


— Limite da propriedade do requerente

O projeto de implantação apresentado demonstra que está sendo utilizada as duas zonas, porém a área mais utilizada está em ZUD4. A atividade de condomínio de galpões de logística é classificada como NR3-19 e é permitida nas duas zonas. O que precisa ser discutido pelo grupo é com relação a aplicação das regras de parâmetro e índices de ocupação.



Implantação pretendida





3ª Reunião Ordinária CTLU – 04/11/2021

Quando 4B e 5 da Lei Municipal 7.888/21
Processo nº 5.555/21

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	
NR3	NR3-10	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM
	NR3-11	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM
	NR3-12	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	NÃO	SIM	SIM
	NR3-13	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	NÃO	SIM	SIM
	NR3-14	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM
	NR3-15	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	NÃO	SIM	SIM
	NR3-16	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	NÃO	SIM	SIM
	NR3-17	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM
	NR3-18	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM
	NR3-19	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM
NR3-20	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	

Parte em Zona de Atividade Econômica 3 – ZAE-3 (243.488,29m², cerca de 25,43%)

Parte em Zona de Uso Diversificado 4– ZUD-4 (714.029,40m², cerca de 74,57%) ;

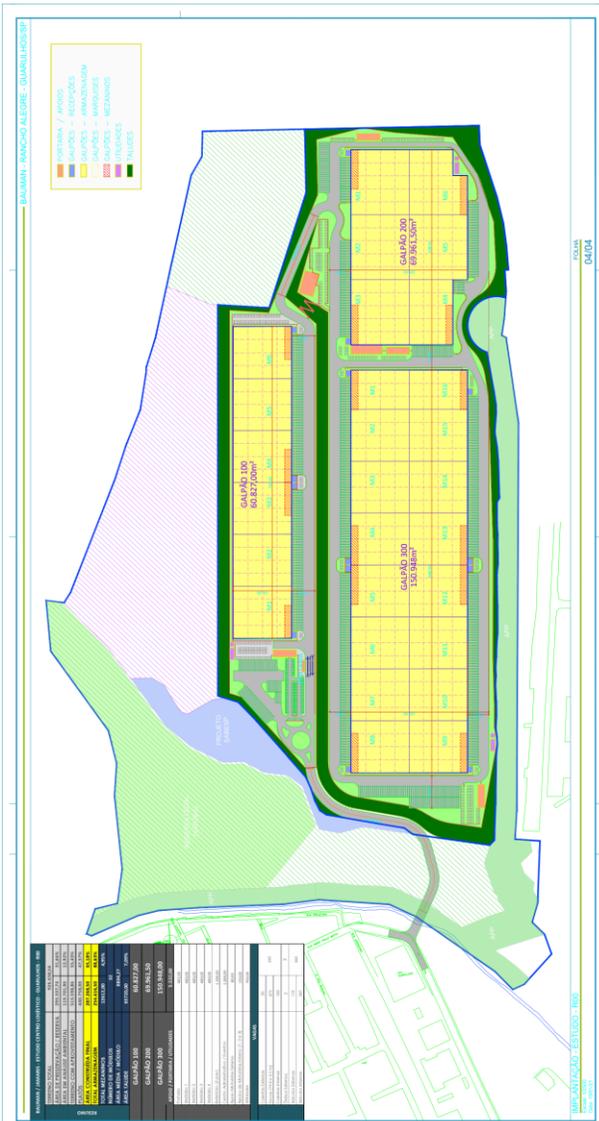
QUADRO 4B - ÍNDICES E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

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)
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)



3ª Reunião Ordinária CTLU – 04/11/2021

Área do Processo nº 5 .555/21



Projeto de implantação fornecido pelo empreendedor.





Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU

EXEMPLOS DE CASOS ANALISADOS



7ª Reunião Ordinária CTLU – 01/09/2022

Quadro 3 - 6 de 6

QUADRO 3 - CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES NÃO RESIDÊNCIAIS

Subcategorias de Uso	Atividades
INFRA	mobilidade urbana terrestre, tais como terminal rodoviário interurbano de transporte de passageiros, terminal de ônibus urbano, estações de metrô, trem, monotrilho e demais modais de transporte público coletivo urbano;
	transporte aéreo, tais como aeroportos, aeródromos, heliportos e helipontos;
	abastecimento de gás natural, tais como estações de regulação de pressão de gás – ERP e centrais de cogeração e abastecimento de água;
	geração, transmissão e distribuição de energia elétrica, tais como estações e subestações reguladoras de energia elétrica e sistema de transmissão de energia elétrica, inclusive estação e subestação reguladora, usinas hidrelétricas, termoelétricas, eólicas, fotovoltaicas, de biomassa, de biogás ou biometano, elevatórias, barragens, diques, vertedouros e reservatórios para a geração de energia elétrica;
	rede de telecomunicações, dados e fibras ópticas, tais como central telefônica e estação rádio-base;
	gestão integrada de resíduos, tais como depósito ou transbordo de materiais para reciclagem, usina ou estação de transbordo de inertes, aterros de resíduos sólidos não inertes, aterros de resíduos inertes (classe III) com área total superior a 1ha (um hectare) ou volume total a ser disposto superior a 20.000m ³ (vinte mil metros cúbicos), usina de tratamento de resíduos não inertes, depósito ou transbordo de resíduos sólidos não inertes, central de processamento de coleta seletiva, pontos de entrega voluntária, entre outros;
	saneamento ambiental, tais como estação de tratamento de água, centro de reservação de água, estação elevatória de água, estação de tratamento de esgoto, estação elevatória de esgoto, reservatório de retenção de água pluvial;
	cemitérios e crematórios;
	serviços de incineração;
estádios, museus, arenas multiuso, centro cultural, centro de convenções, entre outros.	



7ª Reunião Ordinária CTLU – 01/09/2022

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	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	NR3-10	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	(f)	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
	NR3-11	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	(f)	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
	NR3-12	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	NÃO	SIM	SIM	NÃO	(f)	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
	NR3-13	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	NÃO	SIM	SIM	NÃO	(f)	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
	NR3-14	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
	NR3-15	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	NR3-16	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	NÃO	SIM	SIM	NÃO	(f)	NÃO	NÃO		NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	NR3-17	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	NR3-18	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	NR3-19	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	NR3-20	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	NR3-21	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	NR3-22	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
NR3-23	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
NR4	NR4-1	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
	NR4-2	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
I1	I1-A	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	(f)	SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	
	I1-B	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	(f)	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO (e)	
	I1-C	SIM (i)	SIM (i)	SIM (i)	NÃO	SIM (i)	NÃO	NÃO	SIM (i)	SIM	SIM	SIM (i)	NÃO	NÃO	SIM (i)	SIM (i)	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO (e)	
I2	I2-A	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	(f)	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO (e)	
	I2-B	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO (e)	
	I2-C	GTAU	GTAU	GTAU	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	GTAU	GTAU	NÃO	NÃO	SIM	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	NÃO	SIM		
INFRA	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	

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;



7ª Reunião Ordinária CTLU – 01/09/2022

Quadro 6 - 3 de 3

QUADRO 6 - CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO

Subcat. de Uso	Largura via	USOS NÃO CARACTERIZADOS COMO PGT						Polo Gerador - P1						Polo Gerador - P2						Observações	
		VAGAS (a) (b)						VAGAS (a)						VAGAS (a)							
		Área Construída	Estacionamento	Visitante	Moto	C/D	E/D	Área Construída	Estacionamento	Visitante	Moto	C/D	E/D	Área Construída	Estacionamento	Visitante	Moto	C/D	E/D		
NR2-19 NR3-19	≥10	até 500m²	1/250m² de armazenamento e 1/100m² de administração	NA	1	1	NA	acima de 500 até 2.500 m²	1/250m² de armazenamento e 1/100m² de administração	NA	NA	2	NA	acima de 2500 m²	1/500m² de armazenamento e 1/100m² de administração	NA	NA	4	NA	Pátio interno para C/D compatível com veículo utilizado	
NR2-20 NR3-20	≥10	até 500m²	1/75m²	NA	1	1	NA	acima de 500 até 2.500 m²	1/50m²	NA	1/500m²	1	NA	acima de 2500 m²	1/50m²	NA	1/500m²	2	1	Pátio interno para C/D compatível com veículo utilizado	
NR2-21 NR3-21	≥10	até 500m²	1/250m² de armazenamento e 1/100m² de administração	NA	NA	2	NA	acima de 500 até 2.500 m²	1/250m² de armazenamento e 1/100m² de administração	NA	NA	5	NA	acima de 2.500 m²	1/250m² de armazenamento e 1/100m² de administração	NA	NA	10	NA	Pátio interno para C/D compatível com veículo utilizado	
NR2-22	≥10	acima de 250 m² até 500m²	1/75m²	NA	1	1	NA	acima de 500 até 2.500 m²	1/50m²	NA	1/500m²	1	2	acima de 2.500 m²	1/50m²	NA	1/500m²	1	3	Pátio interno para C/D compatível com veículo utilizado	
NR2-24 NR3-24	≥10	até 1000 m²	1/75m²	NA	1/500m²	1	2	acima de 1.000 até 2.500 m²	1/50m²	NA	1/500m²	1	3	acima de 2.500 m²	1/50m²	NA	1/500m²	1	4		
NR3-22	≥10							até 2.500 m²	1/250m² de armazenamento e 1/100m² de administração	NA	NA	2	NA	acima de 2.500 m²	1/250m² de armazenamento e 1/100m² de administração	NA	NA	4	NA	Pátio interno para C/D compatível com veículo utilizado	
NR3-23 NR4-2	≥10	até 500m²	1/250m² de armazenamento e 1/100m² de administração	NA	NA	2	NA	acima de 500 até 2.500 m²	1/250m² de armazenamento e 1/100m² de administração	NA	NA	5	NA	acima de 2.500 m²	1/250m² de armazenamento e 1/100m² de administração	NA	NA	10	NA	Pátio interno para C/D compatível com veículo utilizado	
NR4-1	NA	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	acima de 500 m² ou classe V	2/classe IV ou 1/75m²	NA	1	2	NA	Pátio interno para C/D compatível com veículo utilizado	
I1-A	NA	---	1	NA	NA	NA	NA	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---		
I1-B I1-C	NA	até 500m²	1/250m² de armazenamento e 1/100m² de administração	NA	NA	1	NA	acima de 500 até 2.500 m²	1/250m² de armazenamento e 1/100m² de administração	NA	NA	2	NA	---	---	---	---	---	---	Pátio interno para C/D compatível com veículo utilizado	
I2-A I2-B	NA	até 500m²	1/250m² de armazenamento e 1/100m² de administração	NA	NA	1	NA	acima de 500 até 2.500 m²	1/250m² de armazenamento e 1/100m² de administração	NA	NA	2	NA	acima de 2.500 m²	1/500m² de armazenamento e 1/100m² de administração	NA	NA	4	NA	Pátio interno para C/D compatível com veículo utilizado	
I2-C	NA	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
INFRA	NA	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	

Notas:

NA = Não se aplica C/D = Carga / Descarga E/D = Embarque / Desembarque

(a) Não se aplica na ZCH;

(b) Não será exigida vaga para carga e descarga nos lotes com área até 250m²

(c) apartamento de até 100² de área edificada

(d) acima de 100m² de área edificada até 300 m²

(e) acima de 300m² de área edificada

(f) Os parâmetros do PGT poderão ser revistos quando da revisão da legislação específica de habitação de interesse social.

Obs: Para a finalidade de cálculo das vagas, a área edificada é aquela subtraída das áreas destinadas ao estacionamento.



Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU

EXEMPLOS DE CASOS ANALISADOS



7ª Reunião Ordinária CTLU – 01/09/2022

PA 38.062/2022

Requerente: Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP

Assunto: solicitação de Certidão de Uso do Solo para implantação de coletores tronco – ETE Parque Novo Mundo.

Tendo em vista não haver regras distintas por zona, para os usos INFRA e que compete ao GTAU a análise quanto a permissão ou não da atividade e a definição de parâmetros e índices urbanísticos:

Sugestão do Executivo:

Por meio de Resolução, dispensar a análise e manifestação da CTLU prevista no artigo 154 quando se tratar de obras de infraestrutura de redes de saneamento, redes de alta tensão, de distribuição de energia elétrica, de sistema viário e similares.





8ª Reunião Ordinária CTLU – 06/10/2022

IMÓVEL EM MAIS DE UMA ZONA DE USO

PA 33.463/2022 e 40.781/2022

Requerente: CDR Pedreira Centro de Disposição de Resíduos LTDA

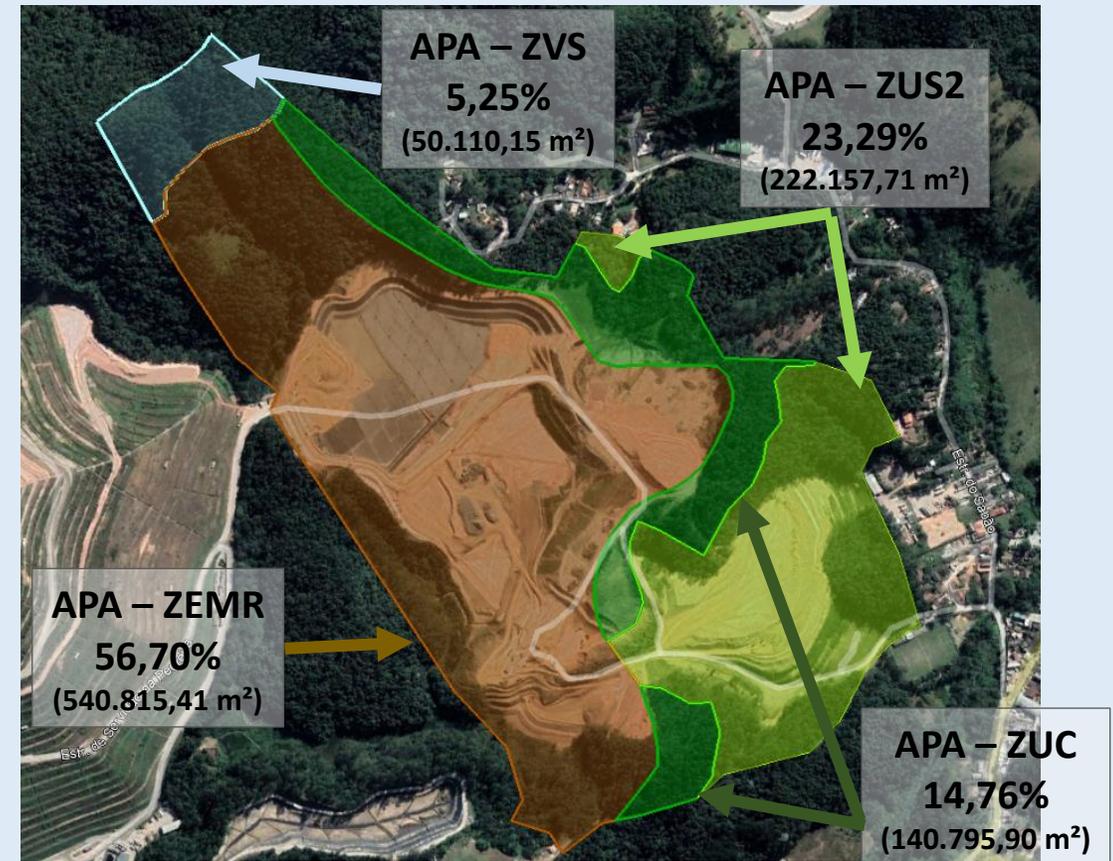
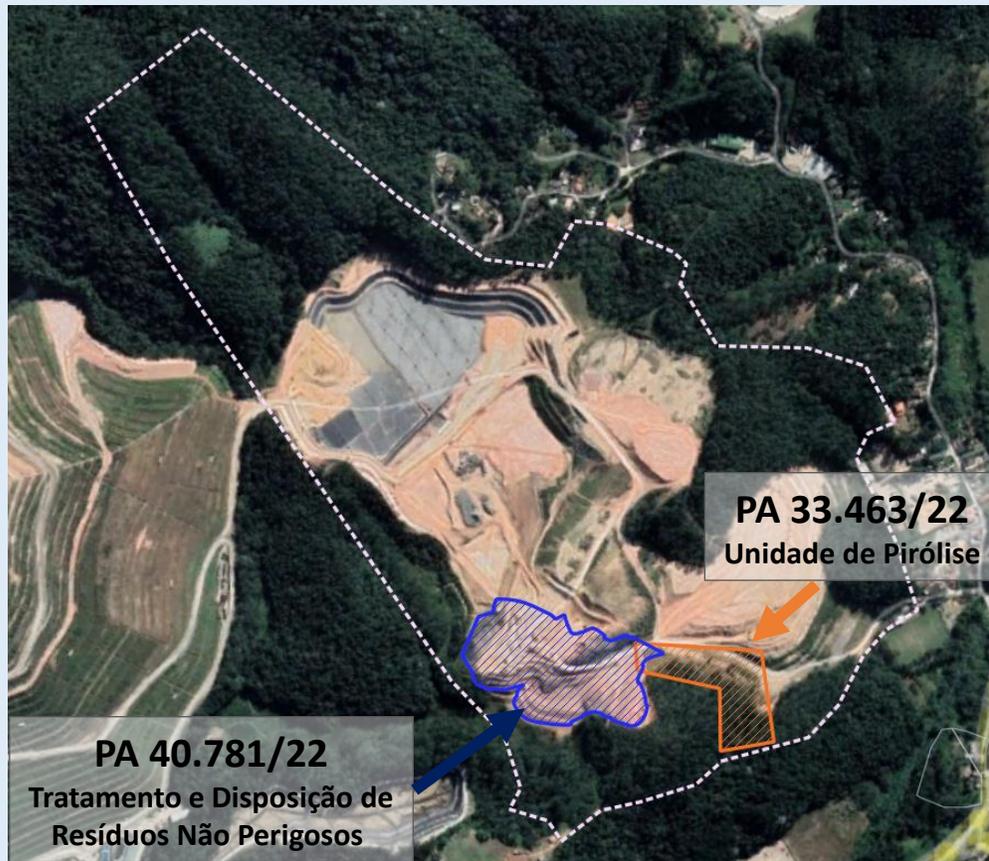
Área total do terreno : 871.200,00 m² (matrículas)

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)

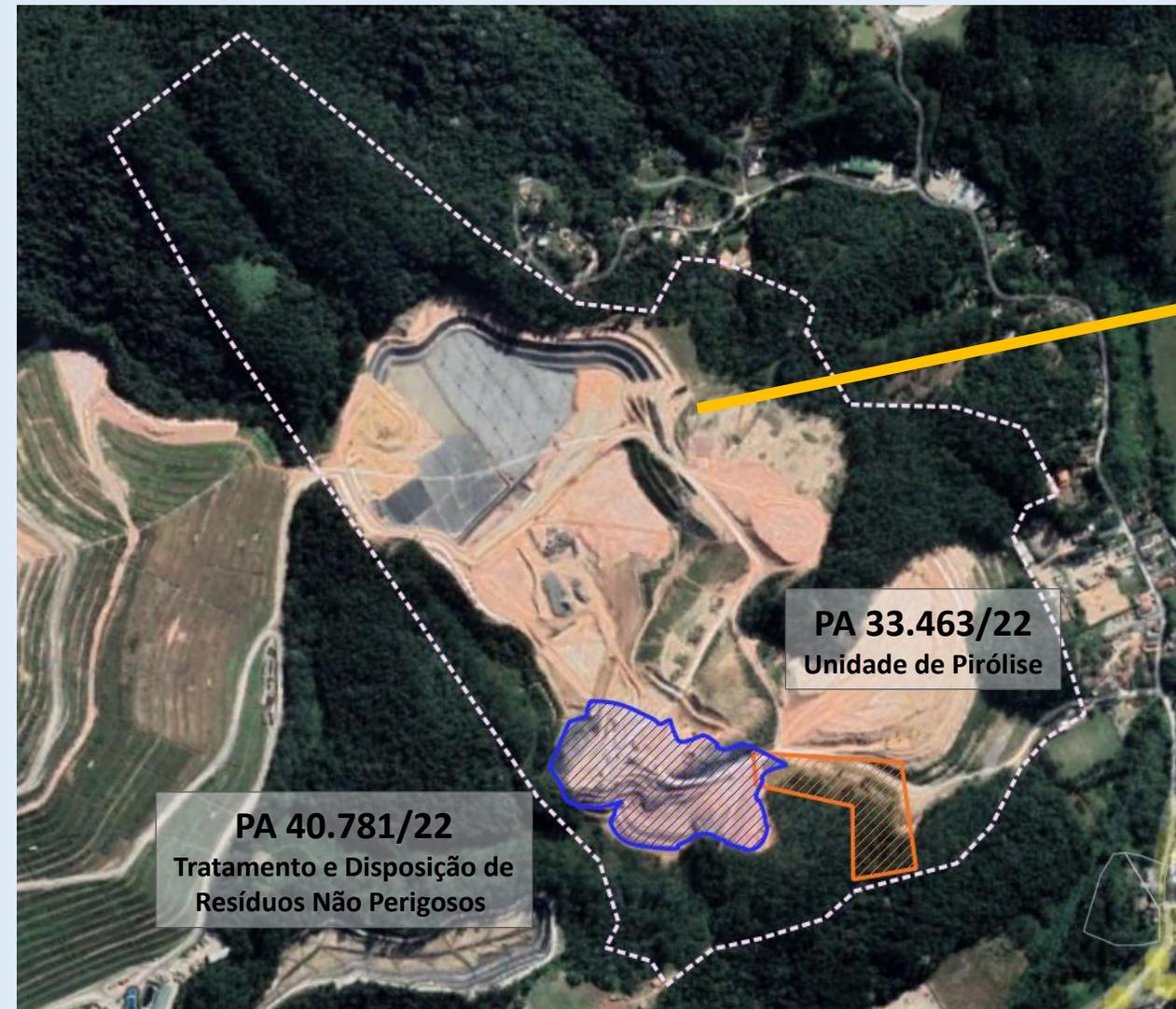
O terreno, com base na área calculada, se encontra na seguinte situação:

Parte em Zona de Vida Silvestre – ZVS (cerca de 5,25%), parte em Zona de Uso Sustentável 2 – ZUS 2 (cerca de 23,29%), parte em Zona de Uso Controlado – ZUC (cerca de 14,76%), e parte em Zona de Extração de Minérios e Disposição de Resíduos Sólidos - ZEMR (cerca de 56,70%)





8ª Reunião Ordinária CTLU – 06/10/2022



Análise da CTLU da área toda para Aterro Sanitário classificado na categoria de uso INFRA

09/09/20211

Pronunciamento nº 03/2021-CTLU

Processo Administrativo nº 27.542/2021

Requerente: CDR Pedreira Centro de Disposição de Resíduos Ltda

Local do empreendimento: Estrada do Sabão, 15 – Fazenda Três Marias

INCRA: 950.068.979.864-6

Assunto do processo: Reconsideração de Despacho – viabilidade Via Rápida Empresas - VRE

Motivo da consulta à CTLU: Imóvel localizado em duas ou mais zonas de uso: Parte localizado em Zona de Extração de Minérios e Deposição de Resíduos Sólidos – ZEMR (cerca de 54%), parte em Zona de Uso Sustentável 2 – ZUS-2 (cerca de 27%), Zona de Uso Conservacionista – ZUC (cerca de 14%) e parte em Zona de Vida Silvestre (cerca de 5%), zonas essas definidas pela Lei 6.798/10 que criou a Área de Proteção Ambiental – APA Cabuçu – Tanque Grande.

A Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, em sua 1ª Reunião Extraordinária, realizada em 09 de setembro de 2021, no exercício de suas atribuições previstas no artigo 21 e 154 da Lei 7.888/21, após análise do empreendimento e do projeto de implantação apresentado e o contido no processo administrativo nº 27.542/2021, considerando que o aterro sanitário ocupa somente a área localizada em Zona de Extração de Minérios e Deposição de Resíduos Sólidos – ZEMR conforme projeto juntado ao processo e considerando que pela Lei 7.888/21 a atividade é classificada como INFRA, cabendo ao Grupo Técnico de Análises Urbanísticas – GTAU, definir os parâmetros e índices urbanísticos, **por unanimidade, DECLARA que para a análise quanto a permissão do uso, aplica-se a regra definida pela ZEMR, sendo a implantação de filial, permitida.**



8ª Reunião Ordinária CTLU – 06/10/2022

**PA 33.463/22 – Certidão de Uso do Solo
implantação de Unidade de Pirólise – atividade enquadrada como INFRA**



8ª Reunião Ordinária CTLU – 06/10/2022

PA 33.463/2022

Requerente: CDR Pedreira Centro de Disposição de Resíduos LTDA

Assunto : solicitação de **Certidão de Uso do Solo** para implantação de **Unidade de Pirólise**.

Área total do terreno : 871.200,00 m² (matrículas)

Motivo de solicitação de análise e manifestação da CTLU:

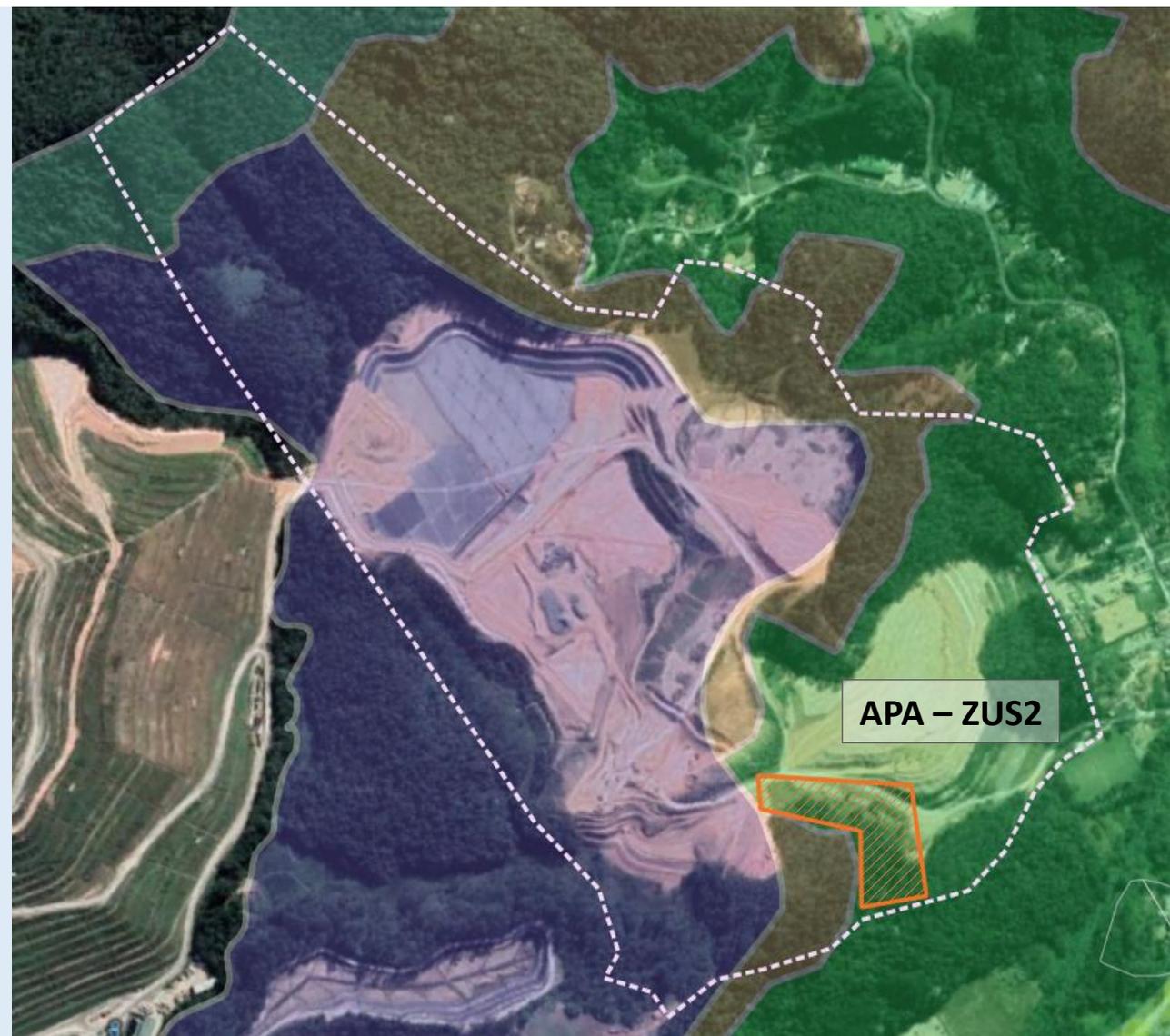
O imóvel se encontra em **mais de uma zona de uso** (art. 154 – Lei 7888/21)

A atividade apresentada está inserida dentro da propriedade do Aterro Sanitário que já foi apreciado pela CTLU através do PA 27.542/2021 pelo mesmo requerente.

Com base na área do polígono enviado pelo requerente, a área total da propriedade é **871.223,63 m²** e a área da atividade pretendida possui **22.953,61 m²** que corresponde a **2,63%** da área total.

A área da atividade pretendida, apresentada pelo requerente, se encontra inteiramente em **APA – ZUS2**

À CTLU compete definir qual zona deve ser considerada para o empreendimento, ou se será aplicada a regra da respectiva zona em que cada porção do terreno se encontra.





8ª Reunião Ordinária CTLU – 06/10/2022

Lei Municipal 7.888/21

QUADRO 3 - CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES NÃO RESIDÊNCIAIS

INFRA	mobilidade urbana terrestre, tais como terminal rodoviário interurbano de transporte de passageiros, terminal de ônibus urbano, estações de metrô, trem, monotrilho e demais modais de transporte público coletivo urbano;
	transporte aéreo, tais como aeroportos, aeródromos, heliportos e helipontos;
	abastecimento de gás natural, tais como estações de regulação de pressão de gás – ERP e centrais de cogeração e abastecimento de água;
	geração, transmissão e distribuição de energia elétrica, tais como estações e subestações reguladoras de energia elétrica e sistema de transmissão de energia elétrica, inclusive estação e subestação reguladora, usinas hidrelétricas, termoeletricas, eólicas, fotovoltaicas, de biomassa, de biogás ou biometano, elevatórias, barragens, diques, vertedouros e reservatórios para a geração de energia elétrica;
	rede de telecomunicações, dados e fibras ópticas, tais como central telefônica e estação rádio-base;
	gestão integrada de resíduos, tais como depósito ou transbordo de materiais para reciclagem, usina ou estação de transbordo de inertes, aterros de resíduos sólidos não inertes, aterros de resíduos inertes (classe III) com área total superior a 1ha (um hectare) ou volume total a ser disposto superior a 20.000m³ (vinte mil metros cúbicos), usina de tratamento de resíduos não inertes, depósito ou transbordo de resíduos sólidos não inertes, central de processamento de coleta seletiva, pontos de entrega voluntária, entre outros;
	saneamento ambiental, tais como estação de tratamento de água, centro de reservação de água, estação elevatória de água, estação de tratamento de esgoto, estação elevatória de esgoto, reservatório de retenção de água pluvial;
	cemitérios e crematórios;
	serviços de incineração;
estádios, museus, arenas multiuso, centro cultural, centro de convenções, entre outros.	

Seção II
 Dos Usos Não Residenciais
 Art. 98
 (...)

§ 10. Os índices e parâmetros de ocupação para os usos INFRA serão definidos caso a caso pelo GTAU, que poderá enquadrá-los nos demais usos não residenciais ou estabelecer parâmetros específicos.

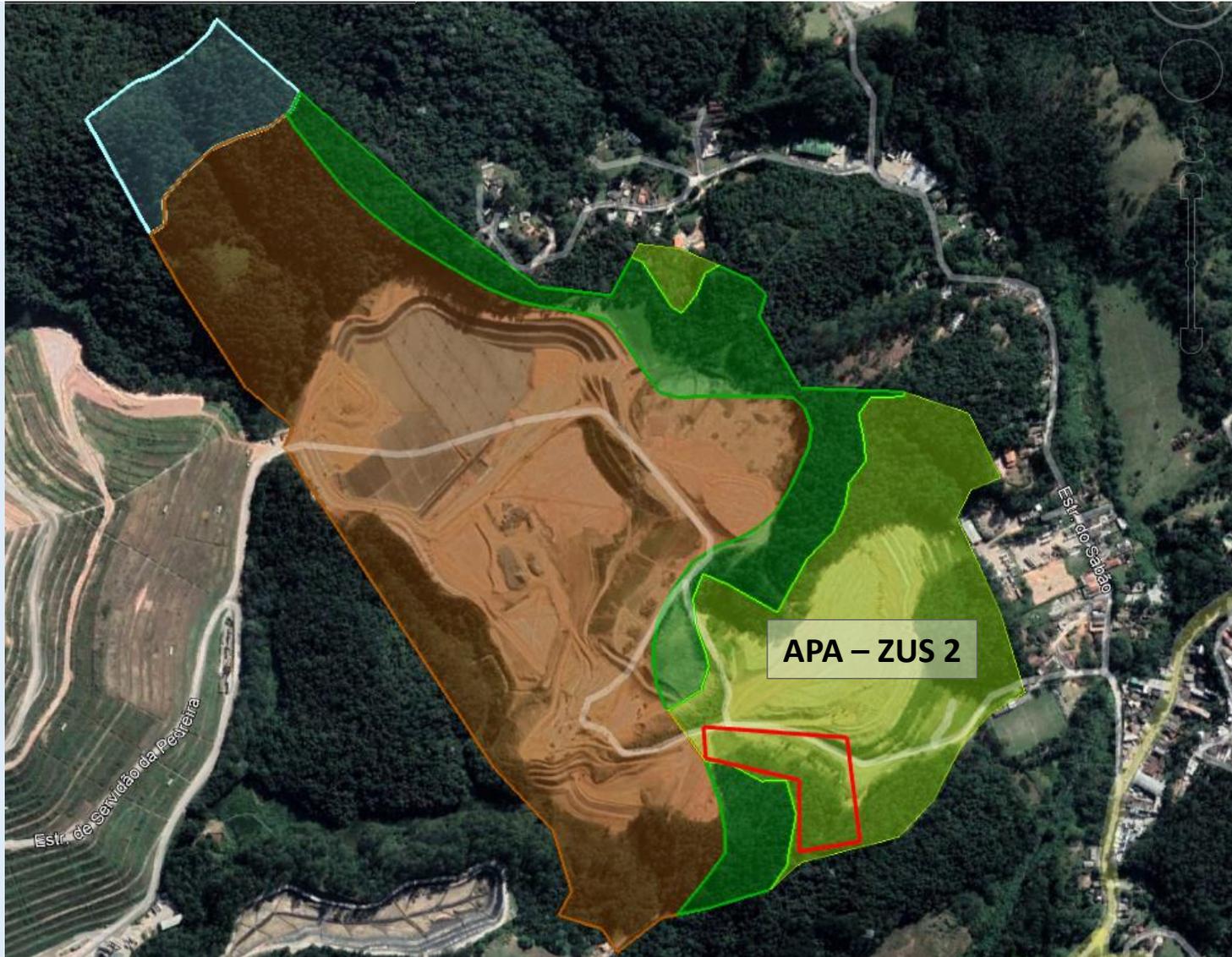
QUADRO 5 - USOS PERMITIDOS POR ZONAS

Quadro 5 - 3 de 3

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
INFRA	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU



8ª Reunião Ordinária CTLU – 06/10/2022



Sugestão do executivo:

**PA 33.463/2022 - Certidão de Uso do Solo para
implantação de Unidade de Pirólise - INFRA**

Que se aplique para cada porção do terreno a
regra correspondente.