



CERTIDÃO DE DIRETRIZES - SPU N.º 001/2024

Expedida em 05/03/2024

JOSÉ FRANCISCO JACINTO, Secretário Adjunto de Planejamento Urbano, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei;

Considerando o requerimento de Marcos do Carmo Luporini, a documentação acostada, pelos interessados, aos autos do **Processo Administrativo N° 2013/2017**, as informações inseridas pela Coordenadoria de Planejamento Urbano e Informações Estratégicas (fls. 44/49) e o Parecer Técnico N° 019/2023 (fls. 67/69), emitido pela Comissão Especial de Análise – CEA.

RESOLVE:

Expedir a presente CERTIDÃO DE DIRETRIZES, objetivando o desenvolvimento de Empreendimento Habitacional de Grande Porte com tipologias de Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação de Mercado Popular – HMP, a ser implantado no imóvel situado à Avenida Queiroz Pedroso, n° 790, Jardim Pedroso - Inscrição Cadastral 04.030.061, para o qual deverão ser observados:

Disposições Gerais:

1. Estas diretrizes não aprovam o projeto do parcelamento do solo, o qual deverá ser requerido na forma de **desdobro** (imóvel constitui-se em lote já urbanizado), mediante requerimento específico ao Poder Executivo Municipal e será analisado no âmbito da Coordenadoria de Controle, Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo.

2. Estas diretrizes não aprovam o projeto de construção do empreendimento, o qual deverá ser objeto de requerimento específico ao Poder Executivo Municipal e será analisado no âmbito da Coordenadoria de Controle, Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo.

3. Compõe a presente Certidão de Diretrizes o croquis, elaborado nos termos do artigo 72 da Lei Municipal 4.968/2014 – Anexo I.

Disposições Específicas:

1. Deverão ser atendidas todas as pontuações e os parâmetros técnicos dispostos no Parecer Técnico N° 019/2023 emitido pela CEA (folhas 67/69) – Anexo II.



2. Deverá ser apresentada, em conformidade com as disposições legais (especialmente Anexo XVII da LM 4.968/2014), a proposta técnica (Projeto Completo) de áreas a serem reservadas ao Poder Público (em 03 vias físicas e de forma eletrônica), além dos memoriais descritivos para tais áreas. Tal Projeto Completo, após verificação pelo órgão técnico e aceite pelo ao Poder Executivo Municipal integrarão a presente Certidão de Diretrizes.

3. Constatada a contaminação do solo do imóvel em questão e, o disposto no artigo 156, inciso II da LM 4.968/2014, deverá ser firmado Termo de Compromisso junto ao Poder Executivo Municipal, atestando que as áreas destinadas ao Poder Público (áreas verde e área para equipamento comunitário) serão entregues remediadas e próprias para uso e ocupação nos termos do órgão ambiental competente, a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB.

4. As áreas reservadas à implantação de equipamento comunitário e destinadas ao Poder Público, deverão ser entregues com declividade máxima de 15%, nos termos do artigo 162 da LM 4.968/2014.

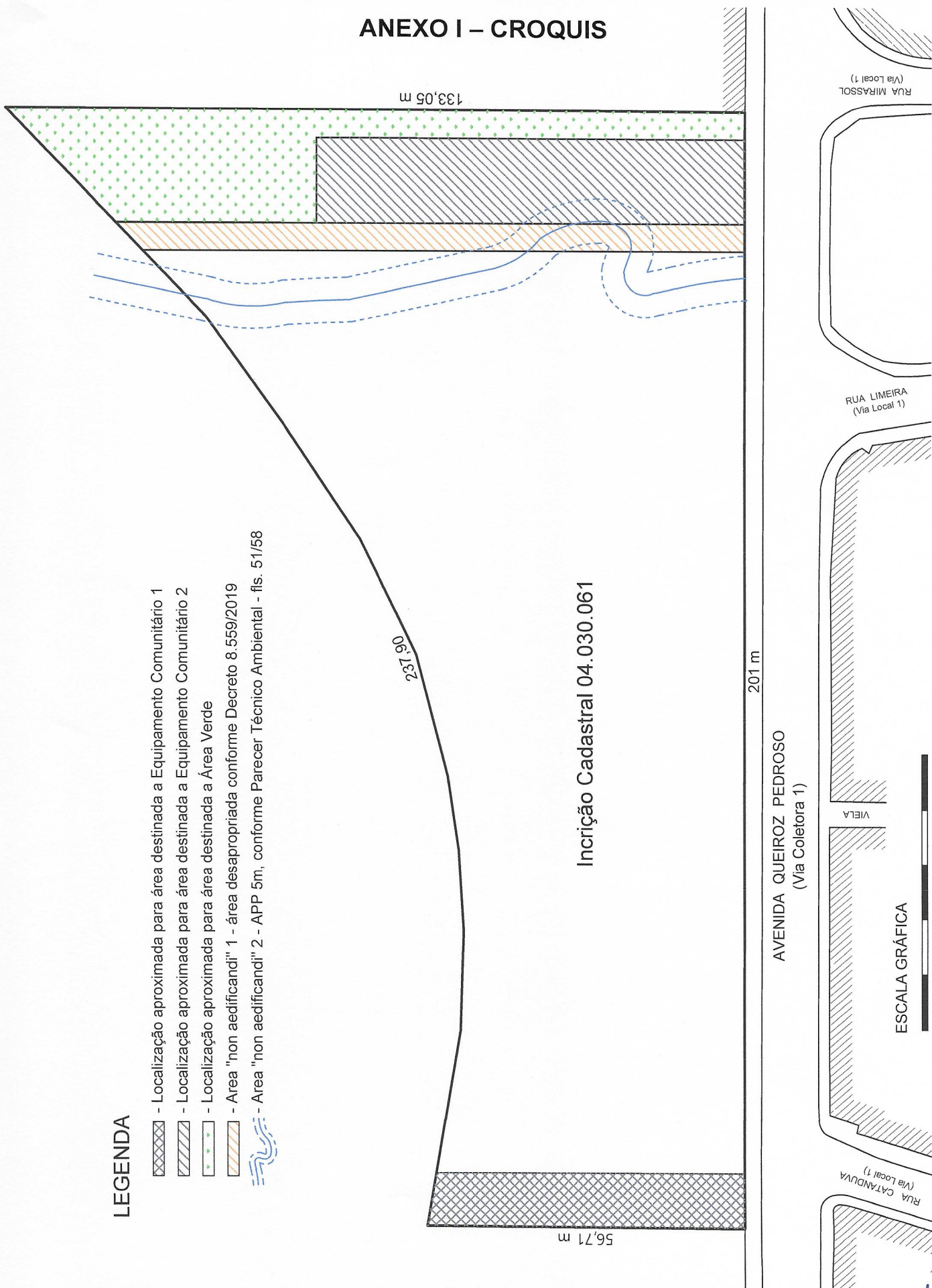
5. Deverá ser apresentado ao Poder Executivo Municipal, o Plano de Ocupação, mediante abertura de processo específico a ser submetido à análise e aprovação pela Comissão Especial de Análise – CEA; nos termos do disposto na Seção II - Do Plano de Ocupação Das Zeis 2, da LM 4.968/2014.

A presente Certidão de Diretrizes possui validade de 1 (um) ano contado da data de notificação ao interessado, podendo ser prorrogada por mais 1 (um) ano, através de requerimento, nos termos do parágrafo 2º do artigo 72 da Lei Municipal 4.968/2014.

José Francisco Jacinto
Secretário Adjunto de Planejamento Urbano



ANEXO I – CROQUIS



LEGENDA

- Localização aproximada para área destinada a Equipamento Comunitário 1
- Localização aproximada para área destinada a Equipamento Comunitário 2
- Localização aproximada para área destinada a Área Verde
- Área "non aedificandi" 1 - área desapropriada conforme Decreto 8.559/2019
- Área "non aedificandi" 2 - APP 5m, conforme Parecer Técnico Ambiental - fls. 51/58

201 m

AVENIDA QUEIROZ PEDROSO
(Via Coletora 1)

RUA CATANDUVA
(Via Local 1)

VIELA

RUA LIMEIRA
(Via Local 1)

RUA MIRASSOL
(Via Local 1)

ESCALA GRÁFICA





CEA – COMISSÃO ESPECIAL DE ANÁLISE

Lei nº 4.968 de 1º de julho de 2014 alterada pela Lei 5.292 de 14 de dezembro de 2017,
Decreto nº 7.864 de 04/10/2013, Decreto 8.899/2021 e suas alterações

PARECER TÉCNICO 019/2023

A Comissão Especial de Análise, no uso de suas atribuições previstas na Lei Municipal nº 4.968 de 1º de julho de 2014, que dispõe sobre o uso, ocupação e urbanização do solo e dá outras providências, reuniu-se na presente data com o objetivo de expor as considerações da análise e deliberar, nos termos da legislação vigente, quanto à solicitação de Diretrizes requerida nos autos do **Processo Administrativo nº 2013/2017**, para o imóvel de Matrícula Nº 38.068 do Cartório de Registro de Imóveis de Mauá e Inscrição Cadastral 04.030.061.

Considerando o objeto requerido em folha 02, reiterado em fl. 26 – Certidão de Diretrizes (HIS e HMP), a documentação acostada aos autos pelos interessados, as informações inseridas pela Coordenadoria de Planejamento Urbano e Informações Estratégicas (folhas 44-verso a 49) e, em verificação à legislação municipal incidente.

Considerando o disposto no artigo 72 da Lei Municipal 4.968/2014.

A Comissão RESOLVE:

1. INFORMAR, Nos termos do parágrafo 2º do artigo 22 da Lei Municipal 3.202/1999:

- a) as informações de zoneamento estão presentes na Certidão Informativa de Uso do Solo nº 29924, que integra o presente Parecer Técnico (Anexo I);
- b) nada consta no que concerne a restrições de zoneamento que impeçam a implantação do desmembramento da área em questão;
- c) nada consta no que concerne à incidência de melhoramentos sobre o imóvel;
- d) consta, na base cadastral do município (fl. 48), interferência sobre o imóvel (área declarada de utilidade pública para fins de servidão de passagem da BRK – Processo Administrativo 780/2019 e Decreto 8.559/2019), tal interferência e suas respectivas implicações na ocupação futura do imóvel deverão ser averiguadas previamente pelo interessado - orienta-se que a área seja destacada em um novo lote por se tratar possivelmente de faixa e/ou área “non aedificandi”;

[Handwritten signatures and initials]

CPA

UUV



2. INFORMAR, nos termos da Lei Municipal 4.968/2014:

- a) para o uso e a ocupação da área em questão, deverá ser atendido, integralmente, o disposto no Capítulo II – Das ZEIS 2 (artigos 146 a 172) no que se aplicar;
- b) o terreno em questão deverá ser submetido a procedimento de parcelamento do solo, sob a modalidade desmembramento (recomendável), junto ao órgão municipal competente, a saber, Divisão de Parcelamento do Solo, após a emissão da Certidão de Diretrizes pelo Poder Executivo Municipal;
- c) no que concerne especificamente ao desmembramento em Zona Especial de Interesse Social 2 – ZEIS 2, deverá ser atendido o artigo 160, integralmente, com a reserva ao Poder Público Municipal de, no mínimo, 15% da área do imóvel registrada na Matrícula CRI - Mauá N° 38.068 (fls. 28/29 – 14.398,71m²); ou seja, 2.159,80m², dos quais:
- 1/3 (719,93m²), destinados para **áreas verdes**;
 - 2/3 (1.439,87m²), destinados para **equipamentos comunitários**.
- d) o sistema de áreas públicas reservado, deverá ter condições técnicas para a implantação de equipamentos públicos comunitários e/ou sistemas de lazer, demonstrado por parecer técnico;
- e) ressalta-se que nos terrenos particulares situados em Zona Especial de Interesse Social 2 – ZEIS 2, no mínimo 50% (cinquenta por cento) do terreno deverá ser reservado para Habitação de Interesse Social – HIS (art. 146) e que, tal tipologia habitacional, produzida pela iniciativa privada ou pela iniciativa pública, terá a demanda definida pelo Poder Público Municipal e será destinada a pessoas e/ou famílias residentes em Mauá (art. 81);
- f) as áreas destinadas ao Poder Executivo Municipal, assim como as áreas e/ou faixas “*non aedificandi*” e os lotes resultantes do parcelamento deverão estar contidos no projeto de desmembramento a ser aprovado pela Divisão de Parcelamento do Solo;
- g) deverão ser solicitadas, nas concessionárias de água, esgoto, energia elétrica, telefonia, gás, etc, as diretrizes específicas para a implantação do empreendimento que se objetivar;
- h) as peculiaridades legais no que concerne às tipologias HIS e HMP estão previstas no Título V – Das Habitações de Interesse Social e das Habitações de Mercado Popular – HMP, artigo 81 a 124;

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'hp', 'w', and 'min']

[Handwritten signature in blue ink]



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO
COMISSÃO ESPECIAL DE ANÁLISE – CEA

- i) a faixa de Área de Preservação Permanente – APP, que incide sobre o lote, foi instituída em 5m (cinco metros), em Parecer Técnico Ambiental (cópia em fls. 51/58) da Secretaria de Meio Ambiente;
- j) face à constatação de contaminação do solo (fls. 60/62), faz-se necessário, quando da solicitação de aprovações visando parcelamento e/ou construções futuras, a juntada de documentação do órgão ambiental do Estado que ateste a viabilidade do local para ocupação, nos termos do inciso II, artigo 156;
- k) demais documentos bem como o atendimento às demais legislações incidentes e/ou pertinentes poderão ser solicitados, pela unidade administrativa competente, quando da aprovação dos projetos específicos.

As considerações acima, referem-se à incidência da legislação edilícia e de uso e ocupação de solo municipal, sem o prejuízo do atendimento às demais legislações estaduais e federais incidentes.

Segue o presente Parecer Técnico, assinado pelos membros da Comissão Especial de Análise.

Mauá, 18 de agosto de 2023

[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten signature]



PARECER TÉCNICO 019/2023

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO

Josiane Aparecida Silva de Andrade _____

Marcio Alexandre Veluci _____

SECRETARIA DE HABITAÇÃO

Gabriela Smania _____

Nelson Ota _____

SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE

Marcos Gregório Santana _____

Camila Mendes Bucci _____

SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS

Tatyana de Melo Moretti _____

Luana Araújo de Lima _____

SECRETARIA DE OBRAS

Roberto Jeremias de Oliveira Bastos _____

Nívea Melhado Cuesta Hijano _____

SECRETARIA DE MOBILIDADE URBANA

Paulo Henrique Pereira de Araújo Luz _____

Cícero Reginaldo Pereira da Silva _____



Anexo I – CIUS Nº 29294

http://webgis.maua.sp.gov.br/cius/t_cius_consulta_print.php?editid1...

CTUS



PREFEITURA DE MAUÁ

CERTIDÃO INFORMATIVA DE USO DE SOLO
Este documento não tem valor de Licenciamento, bem como sua validade é de 120 (cento e vinte) dias a partir da data de emissão.
As informações contidas neste documento não eximem o interessado de executar o Licenciamento da atividade pretendida nos órgãos competentes junto ao Estado.

CIUS nº 29924

Data Consulta 16/08/2023

Identificação

Interessado VERIFICAÇÃO CEA

Inscrição Imobiliária 04.030.061

Endereço AVENIDA QUEIROZ PEDROSO, 790 - PEDROSO, JARDIM

Uso Pretendido Residencial

Loteamento JD PEDROSO

Dados Físicos

Área Lote Geo. 14.486,50

Área Lote Cad. 14.398,70

Área Construída

Coord. -46,47, -23,67

Interferências no Lote

APM Não Incide

App 50m Não Incide

App 30m Sim

Dist. ZEIC 769 metros

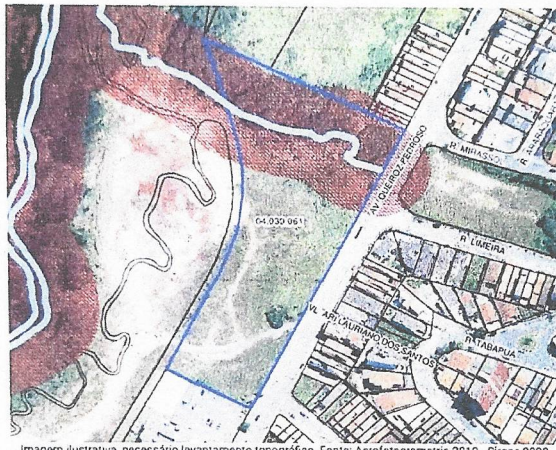


Imagem ilustrativa, necessário levantamento topográfico. Fonte: Aerofotogrametria 2010 - Sigas 2000. Obrigatório consultar a base de Emplasa/IGC para verificação da incidência de Hidrografia e APP.

Legenda

- Lote
- Hidrografia
- APP 50 m
- APP 30 m
- APM

Zoneamento

Macrozoneamento
MZA

Zoneamento
Zona de Uso Diversificado 1A

Zona
ZUD 1A

Zoneamento Especial
Zonas Especiais de Interesse Social 2

Índices

Lote Mínimo
60m² / 90m² / 125m² - Ver anexo VII

Taxa Ocup.
75%

Coef. Aproveitamento
2,0 e 5,0 - Ver anexo VII

Outorga
nda

Taxa Permeab.
De 0 a 15% - Ver anexo VII

Lote Máximo
125 m² - Ver anexo VII

Recuo Frontal
Cálculo - Ver anexo VII

Vagas
nda

Testada
De 3,5 m a 5,0 m - Ver anexo VII

Usos / Atividades Permitidas

Uso
Residencial / Comercial / Prestação de Serviços / Institucional / Industrial

Atividade Não Incômodas/Incômodas I/Incômodas II - Ver Cap. 2 Luos

Hierarquia Logradouro Coletora 1

Observações

Verificar necessidade de estudos adicionais como: EIV, RIP, RAP, RIV.

Funcionário público

Posição **Protocolado**

Data Alteração 16/08/2023

Handwritten signatures and initials:
+
MZA
Kini
D

Handwritten signature:
W

