

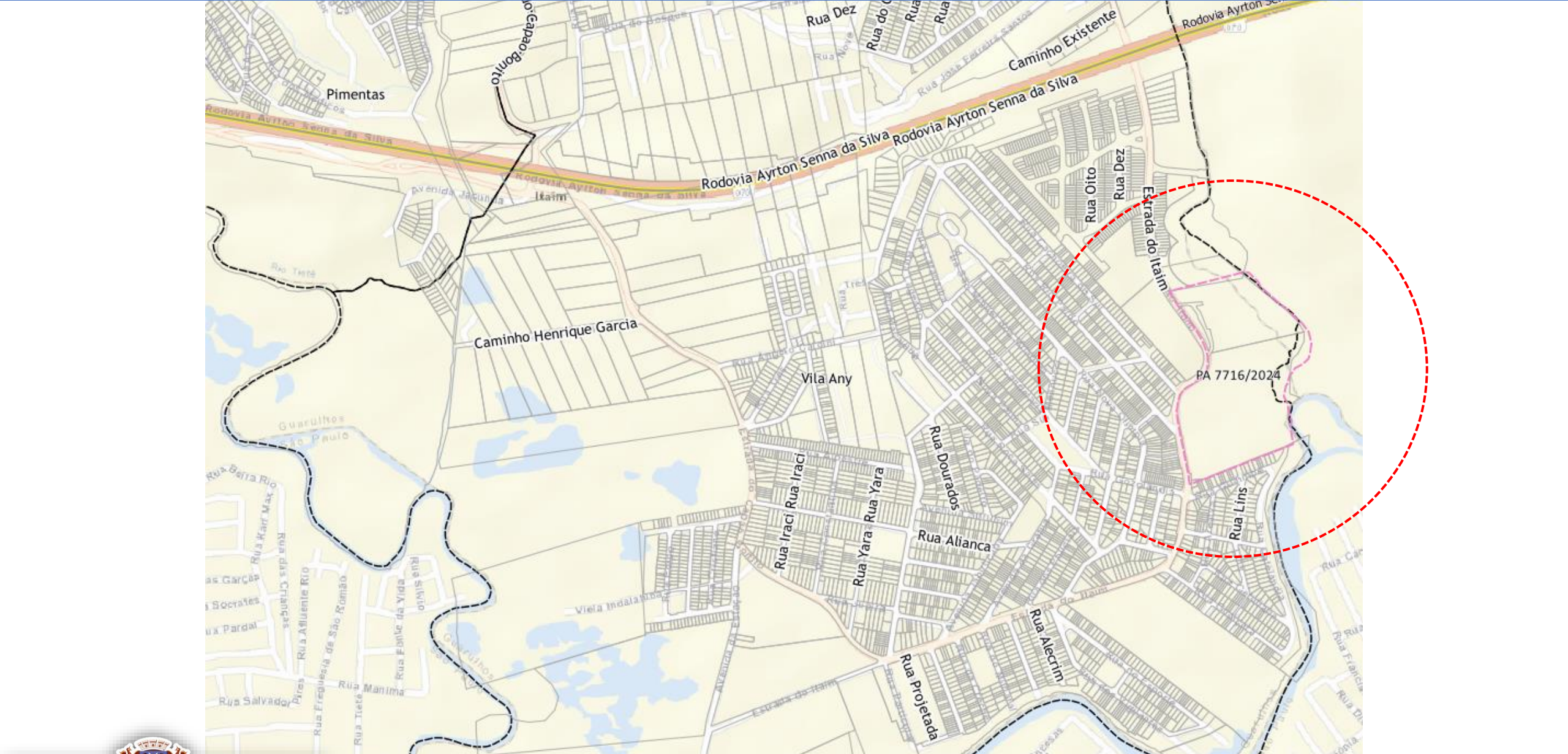
Pauta:

1 – Apresentação, discussão e deliberação do caso encaminhados à CTLU:

1.1 PA 7.716/2024 – Diretriz Urbanística – movimentação de terra

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

3ª Reunião Ordinária CTLU – 01/08/2024



3ª Reunião Ordinária CTLU – 01/08/2024

PA 7.716/2024

Requerente: MANUEL DE JESUS FERREIRA

Assunto: Diretriz Urbanística

Imóvel: IC 131.24.67.0001.00.000
IC 131.24.67.0133.00.000

Área do terreno total: 97.122,50 m² (SIRF)

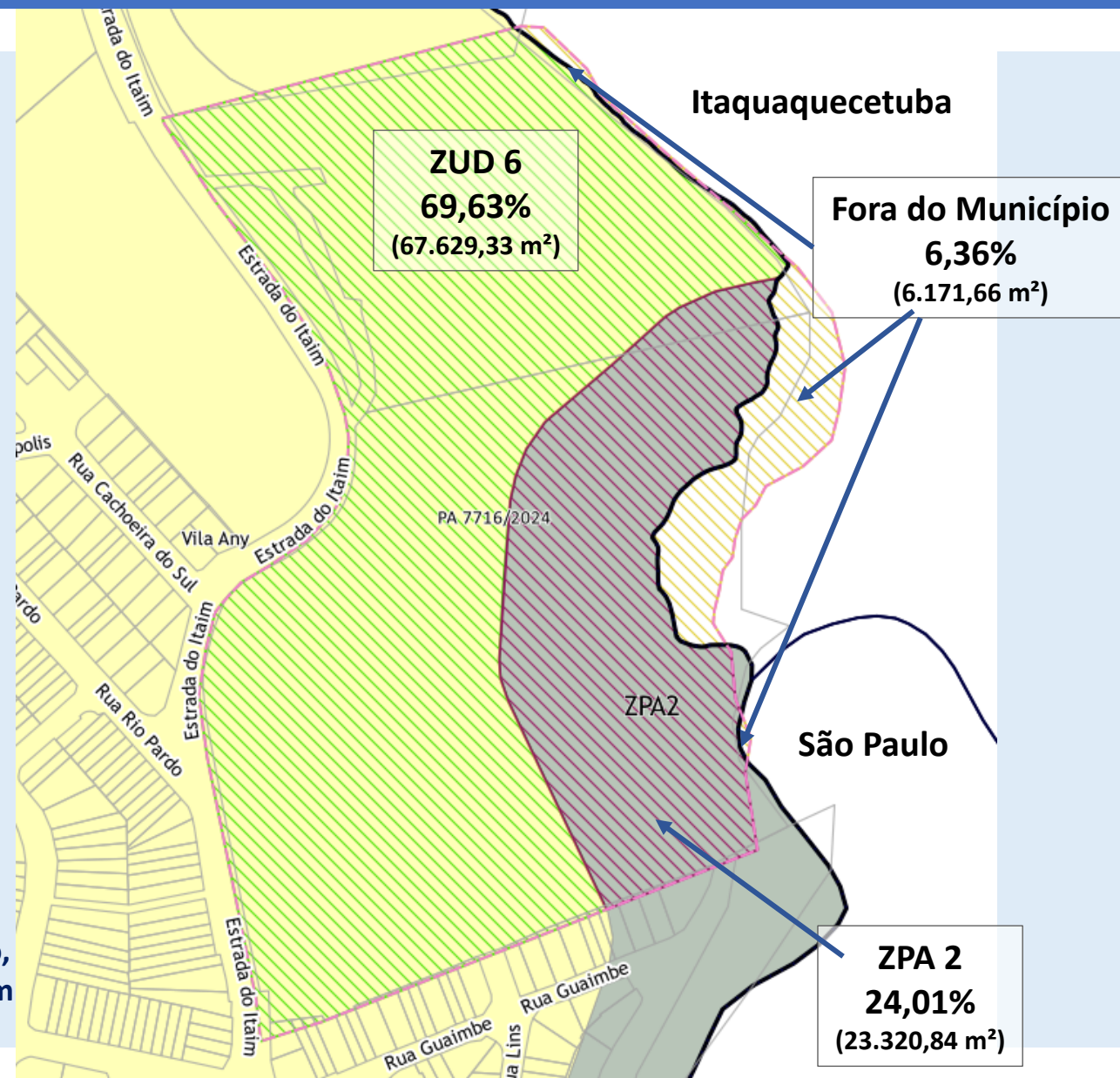
Motivo de solicitação de análise e manifestação da CTLU:

O imóvel se encontra em **mais de uma zona de uso** (inciso VI, art. 21 da Lei Municipal 7888/21, alterada pela Lei Municipal 8.213/23)

Considerando o polígono apresentado, a área de terreno se encontra na seguinte situação:

Parte em Zona de Uso Diversificado 6 – ZUD 6 (cerca de **69,63%**), parte em Zona de Preservação Ambiental 2 – **ZPA 2**, sendo também **APA da Várzea do Rio Tietê segundo Lei Estadual 5.598/87, regulamentada pelo Decreto Estadual 42.837/98** (cerca de **24,01%**) e parte fora do município (cerca de 6,36%).

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 em que se encontra.



3ª Reunião Ordinária CTLU – 01/08/2024

PA 7.716/2024

Requerente: MANUEL DE JESUS FERREIRA

Assunto: Diretriz Urbanística

Imóvel: IC 131.24.67.0001.00.000
IC 131.24.67.0133.00.000

Área do terreno total: 97.122,50 m² (SIRF)

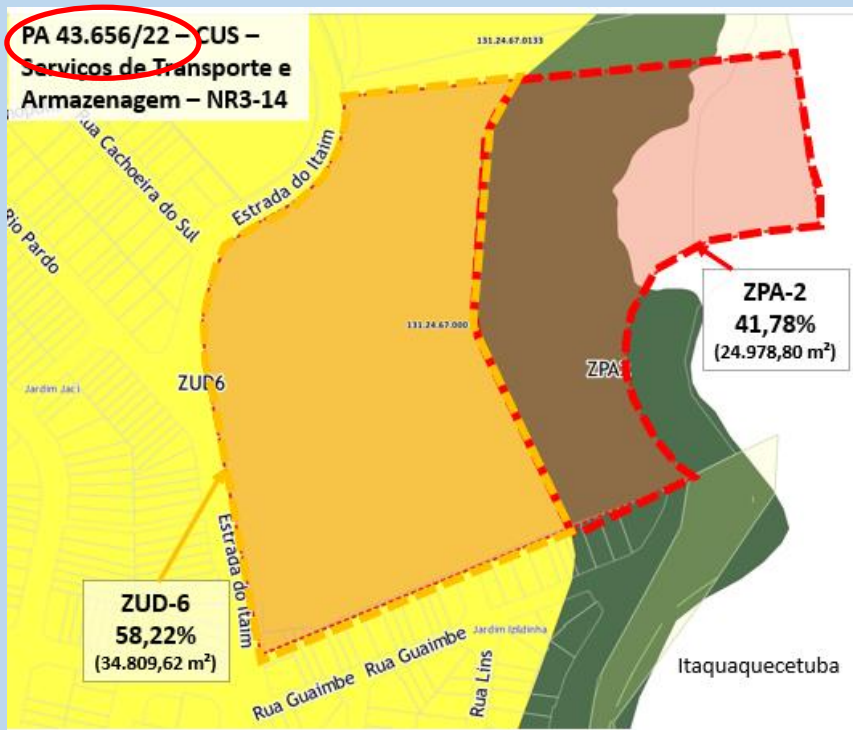
Motivo de solicitação de análise e manifestação da CTLU:
O imóvel se encontra em **mais de uma zona de uso** (inciso VI, art. 21 da Lei Municipal 7888/21, alterada pela Lei Municipal 8.213/23)

Considerando o polígono apresentado, a área de terreno se encontra na seguinte situação:
Parte em Zona de Uso Diversificado 6 – ZUD 6 (cerca de **69,63%**),
parte em Zona de Preservação Ambiental 2 – **ZPA 2**, sendo
também **APA da Várzea do Rio Tietê segundo Lei Estadual 5.598/87, regulamentada pelo Decreto Estadual 42.837/98**
(cerca de **24,01%**) e parte fora do município (cerca de 6,36%).



3ª Reunião Ordinária CTLU – 01/08/2024

Já houve análise pelo CTLU em parte da área



DECLARA, por unanimidade, que seja aplicada para cada parte do imóvel a regra correspondente à zona de uso em que se encontra, sendo o uso pretendido, permitido apenas na parte em que se encontra em ZUD- 6, podendo ser computada para o cálculo dos parâmetros e índices urbanísticos a parte inserida em ZPA-2.

Constar no texto da Certidão de Uso do Solo, que deverá atender as exigências do Decreto Estadual nº 42.837/98 e obter a anuência do Conselho Gestor da APA da Várzea do Rio Tietê.



Pronunciamento nº 13/2022-CTLU

Processo Administrativo nº PA 43.656/2022

Requerente: Carlos Alberto Fernandes Ferreira

Local do empreendimento: Estrada do Itaim, s/n

Inscrição Cadastral: 131.24.67.0001.00.000

Área do terreno total: 59.737,86 m² segundo informações de cadastro.

Assunto do processo: Certidão de Uso do Solo para Serviços de Transportes e Armazenagem – NR3-14

Motivo da consulta à CTLU: Imóvel localizado em duas ou mais zonas de uso, sendo cerca de 58,22% em Zona de Uso Diversificado 6 – ZUD 6 e cerca de 41,78% em Zona de Preservação Ambiental 2 – ZPA-2.

A Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, em sua 8ª Reunião Extraordinária, realizada em 06 de outubro de 2022, no exercício de suas atribuições previstas no artigo 21 e 154 da Lei Municipal nº 7.888, de 15/01/2021, após análise do contido no processo administrativo nº 43.656/2022, faz as seguintes considerações:

Considerando que compete à CTLU analisar os casos em que o imóvel esteja localizado em duas ou mais zonas de uso;

Considerando que o uso pretendido, NR3-14, é permitido em Zona de Uso Diversificado 6 – ZUD 6, mas não é permitido em Zona de Preservação Ambiental 2 – ZPA-2, onde 41,78% do imóvel se encontra inserido;

Considerando que sobre a área inserida em ZPA-2 também incide a Zona de Cinturão Meândrico definido pelo Decreto Estadual nº 42.837/98, que regulamentou a Lei Estadual nº 5.598/87 que criou a APA da Várzea do Rio Tietê.

DECLARA, por unanimidade, que seja aplicada para cada parte do imóvel a regra correspondente à zona de uso em que se encontra, sendo o uso pretendido, permitido apenas na parte em que se encontra em ZUD- 6, podendo ser computada para o cálculo dos parâmetros e índices urbanísticos a parte inserida em ZPA-2.

Constar no texto da Certidão de Uso do Solo, que deverá atender as exigências do Decreto Estadual nº 42.837/98 e obter a anuência do Conselho Gestor da APA da Várzea do Rio Tietê.

Gabriel Rodrigues de Arruda

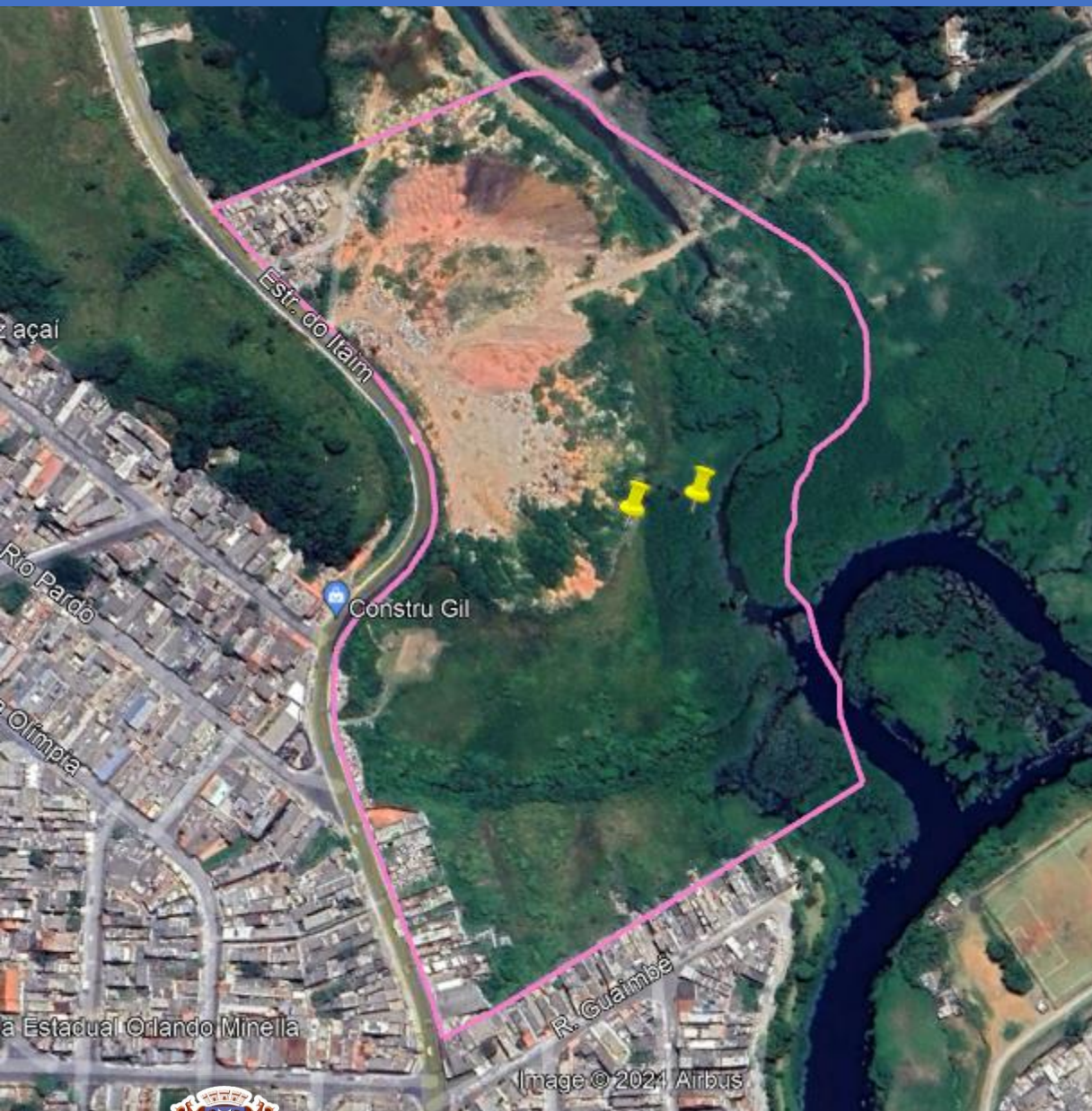
Presidente da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU

Favoráveis (6): Arq. Urb. Roberto dos Santos Moreno (titular), Adv. Yuliz Izumi (suplente no exercício de titularidade), Arq. Urb. Mourir Fouad Karame (suplente no exercício de titularidade), todos representantes da Sociedade Civil, Arq. Urb. Joselma Corrêa Bortoletti (titular), Eng. Civil Mônica A. dos Reis Mincossi (titular) e Eng. Civil Reinaldo Ruy (titular), todos representantes do Poder Executivo.

Desfavoráveis (0):

Ausentes (4): Arq. Urb. Júlio Soto Saavedra (titular) e Arq. Urb. Ângela Ramires (titular), representantes da Sociedade Civil, Eng. Civil Elaine Fontana (suplente) e Arq. Urb. Roseli da Silva Teixeira (suplente), representantes do Poder Executivo.

Presentes não votantes (2): Arq. Urb. Magda Berberich Freire Seabra (suplente) representante da Sociedade Civil e Arq. Urb. Kátia Ayumi Tani (suplente) representante do Poder Executivo.



Sugestão preliminar:

PA 7.716/2024

- Diretriz Urbanística-

Considerar que se aplique **para cada porção do terreno a regra correspondente da zona em que se encontra**

Deverá, conforme disposto no artigo 6º do Decreto Estadual 42.837/98, que regulamentou a Lei Estadual 5.598/87 e criou a APA Várzea do Rio Tietê, obter o devido licenciamento junto ao órgão estadual competente.

Fazer constar no texto da Diretriz Urbanística que parte do imóvel está inserido em Zona de Cinturão Meândrico conforme Decreto Estadual nº 42.837/98.

Fonte:
Google Earth
Fevereiro/2024