



Pronunciamento nº 10/2022-CTLU

Processo Administrativo nº PA 21.159/2021

Requerente: Belém Urbanizadora Ltda EPP.

Local do empreendimento: Estrada Juscelino Kubitschek de Oliveira / Rua Jaboatão

Inscrição Cadastral: 122.45.82.0001.00.000

Área do terreno total: 196.628,91 m² (SIRF), 206.876,30 m² segundo informações do requerente e 207.028,83 m² segundo cálculo do polígono recebido em formato eletrônico.

Assunto do processo: Diretrizes Urbanísticas para Galão Comercial Logístico – NR3-14.

Motivo da consulta à CTLU: Imóvel localizado em duas ou mais zonas de uso, sendo cerca de 154.384,27 m² (74,57%) em Zona de Uso Diversificado 6 – ZUD 6 e cerca de 52.644,56 m² (25,43%) em Zona de Preservação Ambiental 2 – ZPA-2, considerando a área do polígono recebido em formato eletrônico.

A Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, em sua **2ª Reunião Extraordinária**, realizada em **21 de julho 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 21.159/2021, 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 o perímetro dos limites da propriedade do requerente, por ele fornecido em meio digital e anexado ao processo supracitado;

Considerando que o uso pretendido não é permitido em Zona de Preservação Ambiental 2 – ZPA-2.

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 para o empreendimento em questão, para fins de construção de galpão comercial logístico – NR3-14, aplicam-se para cada porção do terreno a regra correspondente, podendo ser utilizada a área inserida em ZPA-2 apenas para o cálculo dos parâmetros e índices urbanísticos.

Gabriel Rodrigues de Arruda

Presidente da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU

Favoráveis (6): Arq. Urb. **Angela Ramires** (titular), Adv. **Yuji Izumi** (suplente em exercício da titularidade), Arq. Urb. **Mounir Fouad Karame** (suplente em exercício da titularidade), representantes da Sociedade Civil, Arq. Urb. **Joselma Corrêa Bortoletti** (titular), Eng. Civil **Mônica A. dos Reis Mingossi** (titular), Eng. Civil **Elaine Fontana** (suplente em exercício da titularidade), representantes do Poder Executivo.

Desfavoráveis (0):

Ausentes (4): Arq. Urb. **Júlio Soto Saavedra** (titular) e Urb. **Roberto dos Santos Moreno** (titular), representantes da Sociedade Civil, Eng. Civil **Reinaldo Ruy** (titular) 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.