



Pronunciamento nº 02/2023-CTLU

Processo Administrativo Gru Digital nº PA 80446/2022

Requerente: AAP Administração Patrimonial S/A

Local do empreendimento: Rodovia Fernão Dias, KM 89,7

Inscrição Cadastral: 111.31.91.1866.00.000

Área do terreno total: 42.960,61 m²

Assunto do processo: Certidão de Zoneamento

Motivo da consulta à CTLU: imóvel em mais de duas zonas, cerca de 56,82% em ZUD-1 e cerca de 43,18% em ZAE-1.

A Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, em sua **1ª Reunião Ordinária**, realizada em **12 de janeiro de 2023**, 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 digital nº 80446/2022**, 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 tratar-se de solicitação de certidão de zoneamento;

Considerando que o imóvel tem sua frente e acesso pela Rodovia Fernão Dias e que as dimensões do terreno são compatíveis com as características e definição da Zona de Atividade Econômica;

Considerando que a parte do imóvel que está inserida em Zona de Uso Diversificado 1 – ZUD-1 faz divisa com usos residenciais, inclusive com um conjunto residencial vertical;

Considerando que parte do imóvel há manifestação de interesse do Metrô, para fins de desapropriação para implantação de Ventilação e Saída de Emergência – VSE da Linha 19 – Celeste;

DECLARA, por unanimidade, que para o caso em questão, para fins de expedição da Certidão de Zoneamento, seja aplicada ao imóvel em sua totalidade, a regra correspondente à Zona de Atividade Econômica 1 – ZAE-1, devendo, nos casos de implantação de usos industriais, preservar livre de ocupação uma faixa de 15,00 m (quinze metros) na porção da divisa que limita com imóveis residenciais.

Sugere-se ainda que conste na certidão que parte do imóvel é de interesse do Metrô conforme Documento Técnico RT-19-00.00.00/1Y1-004, fl. 132 de 1398, de 28/01/2022, articulação 07/18, constante do Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental – EIA/RIMA da Linha 19 – Celeste.

Gabriel Rodrigues de Arruda

Presidente da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU

Favoráveis (4): Arq. Urb. Mounir Fouad Karame (suplente em exercício de titularidade), representante da Sociedade Civil, Eng. Civil **Reinaldo Ruy** (titular), Eng. Civil **Elaine Fontana** (suplente), e Arq. Urb. **Kátia Ayumi Tani** (suplente), representantes do Poder Executivo.

Desfavoráveis (0):

Ausentes (8): Arq. Urb. **Júlio Soto Saavedra** (titular), Arq. Urb. **Ângela Ramires** (titular), Arq. Urb. **Roberto dos Santos Moreno** (titular), Adv. **Yuji Izumi** (suplente), Arq. Urb. **Magda Berberich Freire Seabra** (suplente), representantes da Sociedade Civil, Arq. Urb. **Joselma Corrêa Bortoletti** (titular), Eng. Civil **Mônica A. dos Reis Mingossi** (titular) e Arq. Urb. **Roseli da Silva Teixeira** (suplente), representantes do Poder Executivo.

Presentes não votantes (0):