



Pronunciamento nº 03/2023-CTLU

Processo Administrativo nº PA 37.777/2022

Requerente: Celso Rodrigues Salgueiro Filho

Local do empreendimento: Rua José Campanella

Inscrição Cadastral: 112.23.88.3596.00.000/3888.00.000

Área do terreno total: 33.045,44 m² segundo informações de cadastro.

Área construída: 5.574,56 m²

Área a construir: 15.000,00 m²

Assunto do processo: Diretrizes Urbanísticas para ampliação de galpão comercial – transportadora – NR3-14.

Motivo da consulta à CTLU: Imóvel localizado em duas ou mais zonas de uso, sendo cerca de 96,46% em Zona de Atividade Econômica 1 – ZAE-1, e cerca de 3,51% em Zona de Preservação Ambiental 2 – ZPA-2.

A Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, em sua **2ª Reunião Ordinária**, realizada em **02 de março 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 nº 37.777/2023**, 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 Atividade Econômica 1 – ZAE 1, mas não é permitido em Zona de Preservação Ambiental 2 – ZPA-2**, onde 3,51% do imóvel se encontra inserido;

Considerando que sobre a área inserida em ZPA-2 também incide a zona denominada “Parque Ecológico do Tietê – PET”, 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 ZAE-1, podendo ser computada para o cálculo dos parâmetros e índices urbanísticos a parte inserida em ZPA-2.

Gabriel Rodrigues de Arruda

Presidente da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU

Favoráveis (5): Arq. Urb. **Roberto dos Santos Moreno** (titular), Arq. Urb. **Mounir Fouad Karame** (suplente em exercício de titularidade), representantes da Sociedade Civil, Arq. Urb. **Joselma Corrêa Bortoletti** (titular), Eng. Civil **Mônica A. dos Reis Mingossi** (titular) e Eng. Civil **Reinaldo Ruy** (titular), representantes do Poder Executivo.

Desfavoráveis (0):

Ausentes (6): Arq. Urb. **Júlio Soto Saavedra** (titular), Arq. Urb. **Ângela Ramires** (titular), Adv. **Yuji Izumi** (suplente), Arq. Urb. **Magda Berberich Freire Seabra** (suplente) representantes da Sociedade Civil, Eng. Civil **Elaine Fontana** (suplente) e Arq. Urb. **Roseli da Silva Teixeira** (suplente), representantes do Poder Executivo.

Presentes não votantes (1): Arq. Urb. **Kátia Ayumi Tani** (suplente)