



PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU

Pronunciamento nº 14/2023-CTLU

Processo Administrativo nº: PA 51.518/2023

Requerente: Alex José da Silva

Local do empreendimento: Estrada Velha Guarulhos - São Miguel

Inscrição Cadastral: 122.24.69.0001.00.000

Área do terreno total: 60.494,07 m², segundo informações de cadastro.

Área Construída a ser utilizada: 350,00m², segundo declaração do requerente

Assunto do processo: Reconsideração de análise de viabilidade - Via Rápida Empresas - VRE, para a atividade de bar, lanchonete, restaurante e similares – NR2-0

Motivo da consulta à CTLU: Imóvel localizado em duas ou mais zonas de uso, sendo cerca de 7,16% em Zona Industrial - ZI e cerca de 92,84% em Zona de Preservação Ambiental 2 – ZPA-2.

A Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, em sua **3ª Reunião Extraordinária**, realizada em **26 de outubro 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 **51.518/2023**, 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, **Bar, lanchonete, restaurante e similares, em área construída com 350,00m², classificado como NR2-0, é permitido em Zona Industrial - ZI, mas 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 seja aplicada para cada parte do imóvel a regra correspondente à zona de uso em que se encontra**, sendo que o uso pretendido, conforme Lei nº 7.888/21 é permitido em Zona Industrial - ZI, sendo proibido na Zona de Preservação Ambiental 2 - ZPA-2, podendo a parte do terreno inserida em ZPA-2 ser computada apenas para o cálculo dos parâmetros e índices urbanísticos.

A CTLU sugere constar no texto da Certidão de Uso do Solo e/ou na informação da reconsideração de despacho e no sistema VRE, 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 para a instalação do uso.

Gabriel Rodrigues de Arruda

Presidente da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU

Favoráveis (5): Arq. Urb. Ângela Ramires (titular), Arq. Urb. Roberto dos Santos Moreno (titular), Adv. Yuji Izumi, representantes da Sociedade Civil, Arq. Urb. Joselma Corrêa Bortoletti (titular) e Eng. Civil Reinaldo Ruy (titular), representantes do Poder Executivo.

Desfavoráveis (0):

Ausentes (6): Arq. Urb. Júlio Soto Saavedra (titular), Arq. Urb. Mounir Karamé (suplente), Arq. Urb. Magda Berberich Freire Seabra (suplente), representantes da Sociedade Civil, Eng. Civil Mônica A. dos Reis Mingossi (titular), 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), representante do Poder Executivo.