

Pronunciamento nº 19/2022-CTLU

Processo Administrativo nº PA 41.870/2022

Requerente: Condomínio Residencial Parque da Fonte

Local do empreendimento: Rua Brasilina Igenes Brancaleoni Trama

Inscrição Cadastral: 081.74.63.0001.00.000 e 081.74.63.0842.00.000 área do terreno total: 237.220,12 m²

Assunto do processo: Diretrizes Urbanísticas para construção de condomínio residencial horizontal – R3-H.

Motivo da consulta à CTLU: Imóvel localizado em duas ou mais zonas de uso. Sendo cerca de 47,08% em ZUD-8, cerca de 45,13% em ZUD-6, cerca de 4,68% em ZVS e cerca de 3,11% em ZUC.

A Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, em sua **3ª Reunião Extraordinária**, realizada em **14 de dezembro de 2022**, no exercício de suas atribuições previstas no artigo 21 e 154 da Lei nº 7.888/21, após análise do contido no processo administrativo nº **41.870/2022**, faz as seguintes considerações:

Considerando que compete à CTLU analisar os casos em que o imóvel esteja localizado em mais de uma zona de uso.

Considerando que o imóvel em questão possui 237.220,12 m² e que conforme o inciso II, do artigo 95 da Lei nº 7.888/21, para a implantação de condomínio residencial horizontal – R3-H, há restrição de área máxima de terreno de 20.000,00 m² em ZUD-6 e que essa restrição não se aplica na ZUD-8.

Considerando que na ZUD-8 a fração ideal de terreno para cada unidade habitacional deve ser igual ao tamanho mínimo de lote, que no caso é de 250,00 m², conforme definido no Quadro 4C anexo da Lei nº 7.888/21; enquanto que na ZUD-6 a fração mínima é de 100,00 m² conforme estabelecido no artigo 95, § 2º, inciso I, sendo então, a regra mais restritiva aquela definida para a ZUD-8.

Considerando que o terreno está parte inserido em zonas definidas pela Lei Municipal nº 6.798, de 28/12/2010 e que nessas porções são aplicadas regras de uso específicas.

DECLARA, por maioria dos votos, que para o empreendimento em questão, para fins de construção de condomínio residencial horizontal – R3-H, aplicam-se os parâmetros urbanísticos e as regras de uso da Zona de Uso Diversificado – 8 - ZUD 8, inclusive para a parte inserida em ZUD-6, devendo respeitar as demais legislações pertinentes e restrições ambientais, permanecendo as regras das respectivas zonas nas partes do terreno inseridas em ZVS e ZUC.

Gabriel Rodrigues de Arruda

Presidente da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU

Favoráveis (4): Arq. Urb. **Angela Ramires** (titular), representante da Sociedade Civil, Eng. Civil **Mônica A. dos Reis Mingossi** (titular), Eng. Civil **Reinaldo Aparecido Ruy** (titular) e Arq. Urb. **Kátia Ayumi Tani** (suplente em exercício de titularidade), representantes do Poder Executivo.

Desfavoráveis (1): Arq. Urb. **Roberto dos Santos Moreno** (titular) representante da Sociedade Civil

Abstenção (1): Arq. Urb. **Julio Soto Saavedra** (titular), representante da Sociedade Civil

Presentes não votantes (1): Arq. Urb. **Mounir Fouad Karame** (suplente) representante da Sociedade Civil.

Ausentes (5): Adv. **Yuji Izumi** (suplente) e Arq. Urb. **Magda Berberich Freire Seabra** (suplente), representantes da Sociedade Civil, Arq. Urb. **Joselma Correa Bortoletti** (titular), Eng. Civil **Elaine Cristina Fontana** (suplente) e Arq. Urb. **Roseli da Silva Teixeira** (suplente), representantes do Poder Executivo.