



Pronunciamento nº 09/2023-CTLU

Processo Administrativo nº 24.052/2023

Requerente: Antônio Darci Pannochia

Local do empreendimento: Estrada João Pannocchia Molina – parte quinhão 2

Inscrição Cadastral: 063.20.92.0761.00.000 / 091.35.28.0001.01.000/02.000/03.000/04.000 / 091.35.28.0337.00.000

Assunto do processo: Diretrizes Urbanísticas para construção de galpões de logística – NR3-19

Motivo da consulta à CTLU: Imóvel localizado em duas ou mais zonas de uso. Parte localizado em Zona de Atividade Econômica 3 – ZAE 3 (cerca de 91,3%), parte em Zona de Uso Diversificado 4 – ZUD-4 (cerca de 7,1%) e parte em Zona de Uso Diversificado 8 – ZUD-8 (cerca de 1,6%).

A Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, em sua **5ª Reunião Ordinária**, realizada em **01 de junho de 2023**, no exercício de suas atribuições previstas no artigo 21 e 154 da Lei 7.888/21, após análise do projeto de implantação apresentado no processo administrativo nº **24.052/2023**.

Considerando que o mesmo imóvel foi objeto de solicitação de diretrizes urbanísticas para o mesmo tipo de uso, ou seja, implantação de condomínio de galpões – NR3-19, através do PA nº 31.960/2021, onde foi deliberado que se aplicam as regras da ZAE-3 para a partes do imóvel localizadas em ZAE-3 e ZUD-8, e tendo em vista que a parte inserida em ZUD-4 ficará separada do restante com a implantação da alça de acesso do Rodoanel ao Aeroporto Internacional, para essa porção se aplica a regra da zona correspondente.

Considerando que não houve alterações na Lei nº 7.888/21 desde sua promulgação em 15/01/2021.

DECLARA, por unanimidade, que para o projeto apresentado, aplicam-se os parâmetros e índices de uso e ocupação do solo estabelecidos para ZAE-3, na porção do imóvel localizado em ZAE-3 e ZUD-8; já para a porção do imóvel inserida em ZUD-4 aplicam-se os parâmetros e índices de uso e ocupação do solo da própria zona (ZUD-4), considerando-se para efeito dos respectivos cálculos de aplicação dos índices, apenas a área pertencente a essa zona.

SUGERE ainda que conste das diretrizes urbanísticas que não sejam permitidos acessos do empreendimento, para caminhões, pela região localizada em ZUD-8 devido à existência de um bairro predominantemente residencial.

Gabriel Rodrigues de Arruda

Presidente da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU

Favoráveis (4): arq. urb. **Roberto dos Santos Moreno** (titular), representante da Sociedade Civil, eng. Civil **Mônica Alves dos Reis Mingossi**, eng. civil **Reinaldo Ruy** (titular), arq. urb. **Kátia Ayumi Tani** (suplente em exercício de titularidade), representantes do Poder Executivo.

Desfavoráveis (0):

Ausentes (8): arq. urb. **Júlio Soto Saavedra** (titular), arq. urb. **Angela Ramires** (titular), arq. urb. **Mounir Fouad Karame** (suplente), arq. urb. **Magda Berberich Freire Seabra** (suplente), arq. urb. adv. **Yuji Izumi** (suplente), representantes da Sociedade Civil, arq. urb. **Joselma Correa Bortoletti** (titular), eng. civil **Elaine Fontana** (suplente) e arq. urb. **Roseli da Silva Teixeira** (suplente), representante do Poder Executivo

Presentes, não votantes (0):