



Pauta:

1- Apresentação, discussão e deliberação dos casos encaminhados à CTLU:

1.1. SEI 1101.2025/0023016-2 - Reconsideração de Despacho VRE

- Garagem de ônibus - NR2-21

Motivo: O imóvel se encontra em mais de uma zona de uso.

1.2. SEI 1101.2025/0019172-8 - Reconsideração de Despacho VRE

- Serviço de lavagem, lubrificação e polimento de veículos automotores - NR3-6 e Estacionamento de veículos - NR3-17

Motivo: O imóvel se encontra em mais de uma zona de uso.

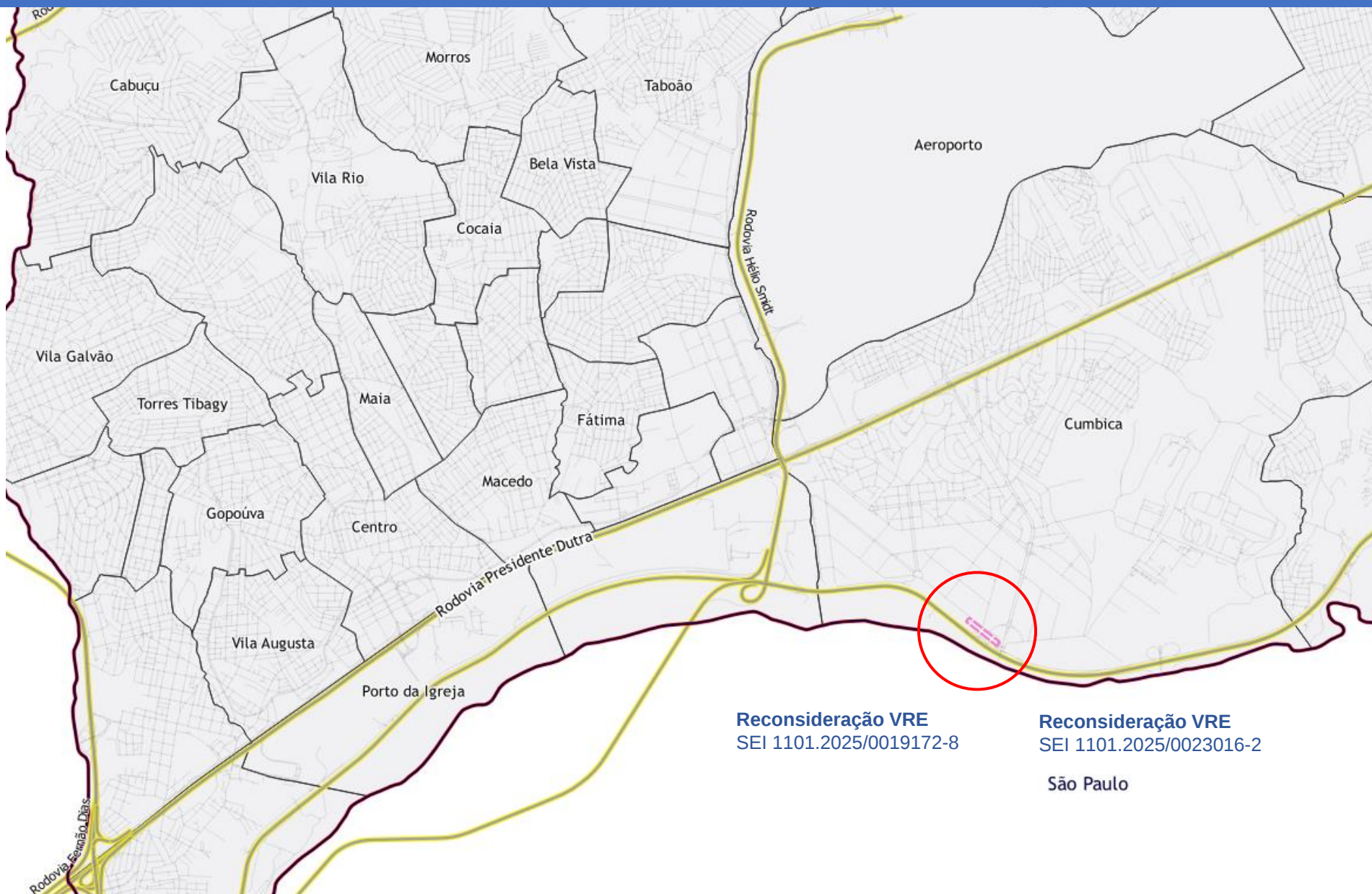


Guarulhos



Secretaria de
Desenvolvimento
Urbano

1ª Reunião Ordinária CTLU - 05/06/2025



Reconsideração VRE
SEI 1101.2025/0019172-8

Reconsideração VRE
SEI 1101.2025/0023016-2

São Paulo



Guarulhos



Secretaria de
Desenvolvimento
Urbano

1ª Reunião Ordinária CTLU - 05/06/2025





Guarulhos



Secretaria de
Desenvolvimento
Urbano

1ª Reunião Ordinária CTLU - 05/06/2025

Decreto Estadual 42.837/98

Art. 6º Condiciona-se ao licenciamento ambiental, nos termos do artigo 10 da Lei Federal nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, e do artigo 19 da Lei Estadual nº 9.509, de 20 de março de 1997, por parte dos órgãos licenciadores, a realização de obras, empreendimentos e atividades, bem como a ampliação, quando permitida, daqueles regularmente existentes.

Art. 19. A construção, instalação, ampliação e funcionamento de estabelecimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais, consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras, bem como os empreendimentos capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ambiental, dependerão de prévio licenciamento, no órgão estadual competente, integrante do SEAQUA, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis. *(Sistema Estadual de Administração da Qualidade Ambiental, Proteção, Controle e Desenvolvimento do Meio Ambiente e Uso Adequado dos Recursos Naturais - SEAQUA)

§ 1.º - Vetado.

§ 2.º - O EIA/RIMA será realizado por técnicos habilitados, e o coordenador dos trabalhos de cada equipe de especialistas é obrigado a registrar o termo de Responsabilidade Técnica (RT) no Conselho Regional de sua categoria profissional.

§ 3.º - Respeitada a matéria de sigilo industrial, assim expressamente caracterizada e justificada, a pedido do interessado, o RIMA, devidamente fundamentado, será acessível, assim bem como todos os trabalhos que foram contratados para estudos de viabilidade técnica e econômica, bem como os citados nas notas bibliográficas do EIA e do RIMA, na biblioteca da SMA e de todos os municípios localizados na área de influência do empreendimento, correndo todas as despesas por conta do proponente do projeto.

§ 4.º - Resguardado o sigilo industrial, os pedidos de licenciamento, em qualquer modalidade, sua renovação e a respectiva concessão da licença, serão objeto de publicação resumida, paga pelo interessado, no Diário Oficial do Estado e em um periódico de grande circulação, regional ou local, conforme modelo aprovado pelo CONSEMA.

§ 5.º - O CONSEMA convocará Audiência Pública para debater processo de licenciamento ambiental sempre que julgar necessário ou quando requerido por:

- a) órgãos da administração direta, indireta e fundacional da União, Estados e Municípios;
- b) organizações não governamentais, legalmente constituídas, para a defesa dos interesses difusos relacionados à proteção ao meio ambiente e dos recursos naturais;
- c) por 50 (cinquenta) ou mais cidadãos, devidamente identificados;
- d) partidos políticos, Deputados Estaduais, Deputados Federais e Senadores eleitos em São Paulo;
- e) organizações sindicais legalmente constituídas

Art. 10. A construção, instalação, ampliação e funcionamento de estabelecimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais, efetiva ou potencialmente poluidoras ou capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ambiental dependerão de prévio licenciamento ambiental.

§ 1º Os pedidos de licenciamento, sua renovação e a respectiva concessão serão publicados no jornal oficial, bem como em periódico regional ou local de grande circulação, ou em meio eletrônico de comunicação mantido pelo órgão ambiental competente.



Guarulhos



Secretaria de
Desenvolvimento
Urbano

1ª Reunião Ordinária CTLU - 05/06/2025

Decisão dada pela CTLU para o mesmo imóvel através do Pronunciamento nº08/2022

A proposta foi para um desdobro.



DECLARA, por unanimidade, que o empreendimento, para fins de desdobro, deverá atender os parâmetros estabelecidos no Quadro 4C para a Zona Industrial – ZI, para o imóvel todo, inclusive para a parte inserida em Zona de Preservação Ambiental 2 – ZPA-2.

Deverá, conforme disposto no artigo 6º e 7º do Decreto Estadual 42.837/98, que regulamentou a Lei Estadual 5.598/87, que criou a APA Várzea do Rio Tietê, **obter o devido licenciamento junto ao órgão estadual competente.**



Pronunciamento nº 08/2022-CTLU

Processo Administrativo nº PA 30.687/2022

Requerente: Lenços Presidente Ltda.

Local do empreendimento: Avenida Novo Brasil

Inscrição Cadastral: 121.33.55.0001.00.000

Área do terreno total: 19.606,00m²

Assunto do processo: desdobro de lote

Motivo da consulta à CTLU: Imóvel localizado em duas ou mais zonas de uso. Sendo 13.468,00 m² (68,70%) inseridos em Zona Industrial - ZI e 6.138,00 m² (31,30%) em Zona de Preservação Ambiental 2 – ZPA-2.

A Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, em sua 2ª Reunião Extraordinária, realizada em 21 de julho de 2022, 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 30.687/2022, 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 que o Quadro 4C da Lei Municipal nº 7.888/21 estabelece os parâmetros de parcelamento do solo, definindo a área mínima de lote e frente mínima por uso e por zona;

Considerando que o referido quadro não prevê parâmetros de parcelamento do solo para a ZPA-1 e ZPA-2, estabelecendo que tais parâmetros devem ser definidos pela CTLU conforme nota "a" do quadro; e

Considerando que parte da área está inserida na APA da Várzea do Rio Tietê,

DECLARA, por unanimidade, que o empreendimento, para fins de desdobro, deverá atender os parâmetros estabelecidos no Quadro 4C para a Zona Industrial – ZI, para o imóvel todo, inclusive para a parte inserida em Zona de Preservação Ambiental 2 – ZPA-2.

Deverá, conforme disposto no artigo 6º e 7º do Decreto Estadual 42.837/98, que regulamentou a Lei Estadual 5.598/87, que criou a APA Várzea do Rio Tietê, obter o devido licenciamento junto ao órgão estadual competente.

Gabriel Rodrigues de Arruda

Presidente da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU

Favoráveis (6): Arq. Urb. Angela Ramires (titular), Adv. Yuji Izumi (suplente em exercício da titularidade), Arq. Urb. Mounir Fouad Karam (suplente em exercício da titularidade), representantes da Sociedade Civil, Arq. Urb. Joselma Corrêa Bortoletti (titular), Eng. Civil Mônica A. dos Reis Mincossi (titular), Eng. Civil Elaine Fontana (suplente em exercício da titularidade), representantes do Poder Executivo.

Desfavoráveis (0):

Ausentes (4): Arq. Urb. Júlio Soto Saavedra (titular) e Urb. Roberto dos Santos Moreno (titular), representantes da Sociedade Civil, Eng. Civil Reinaldo Ruy (titular) e Arq. Urb. Roseli da Silva Teixeira (suplente), representantes do Poder Executivo.

Presentes não votantes (2): Arq. Urb. Magda Berberich Freire Seabra (suplente) representante da Sociedade Civil e Arq. Urb. Kátia Ayumi Tani (suplente) representante do Poder Executivo.



Guarulhos



Secretaria de
Desenvolvimento
Urbano

1ª Reunião Ordinária CTLU - 05/06/2025

Decisão dada pela CTLU para o mesmo imóvel através do Pronunciamento nº02/2024

A proposta foi para indústria I2-B Preparação de massa de concreto e argamassa para construção - CNAE 2330-3/05 .



Pronunciamento nº 02/2024-CTLU

Processo Administrativo nº SEI 1101.2024/0022411-0/2024

Requerente: VOTORANTIM CIMENTOS S.A.

Local do empreendimento: Avenida Novo Brasil

Inscrição Cadastral: 121.33.55.0001.00.000

Área do terreno total: 19.606,00m²

Assunto do processo: Implantação de indústria I2-B Preparação de massa de concreto e argamassa para construção -CNAE 2330-3/05

Motivo da consulta à CTLU: Imóvel localizado em duas ou mais zonas de uso. Sendo 13.468,00 m² (68,70%) inseridos em Zona Industrial - ZI e 6.138,00 m² (31,30%) em Zona de Preservação Ambiental 2 – ZPA-2.

A Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, em sua 2ª Reunião Ordinária, realizada em 4 de julho de 2024, no exercício de suas atribuições previstas no inciso VI, art. 21 da Lei Municipal nº 7.888/21, alterada pela Lei Municipal 8.213/23, após análise do contido no Sistema Eletrônico de Informação - SEI nº 1101.2024/0022411-0/2024, 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 Imóvel em análise está localizado em duas zonas de uso, em que 68,70% está inserido em Zona Industrial - ZI e 31,30% em Zona de Preservação Ambiental 2 – ZPA-2;

Considerando que o Quadro 4C da Lei Municipal nº 7.888/21, alterada pela Municipal nº 8.213/2023, estabelece os parâmetros de parcelamento do solo, definindo a área mínima de lote e frente mínima por uso e por zona;

Considerando que parte da área está inserida na APA da Várzea do Rio Tietê, que condiciona o licenciamento ao órgão estadual competente,

DECLARA, por unanimidade, que seja considerado o imóvel na totalidade como Zona de Uso Industrial, para o empreendimento em questão, classificado como I2-B, para fins de elaboração de certidão de uso do solo.

Deverá, conforme disposto no artigo 6º do Decreto Estadual 42.837/98, que regulamentou a Lei Estadual 5.598/87, que criou a APA Várzea do Rio Tietê, obter o devido licenciamento junto ao órgão estadual competente, além de observar possível interferência da faixa de domínio da rodovia estadual.

Gabriel Rodrigues de Arruda

Presidente da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU

Favoráveis (5): arq. urb. Angela Ramires (titular), arq. urb. Roberto dos Santos Moreno (titular), adv. Yuji Izumi (suplente em exercício da titularidade), representantes da sociedade civil, e, eng. civil Reinaldo Ruy (titular) e adv. Francini Domingues, representantes do poder executivo.

Desfavoráveis (0):

Ausentes (4): arq. urb. e eng. civil Júlio Soto Saavedra (titular), Magda Berberich Freire Seabra (suplente), Arq. Urb. Mounir Fouad Karamé (suplente), representantes da sociedade civil, e arq. urb. Joselma Corrêa Bortoletti (titular), 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 (0):

DECLARA, por unanimidade, que seja considerado o imóvel na totalidade como Zona de Uso Industrial, para o empreendimento em questão, classificado como I2-B, para fins de elaboração de certidão de uso do solo.

Deverá, conforme disposto no artigo 6º do Decreto Estadual 42.837/98, que regulamentou a Lei Estadual 5.598/87, que criou a APA Várzea do Rio Tietê, obter o devido licenciamento junto ao órgão estadual competente, além de observar possível interferência da faixa de domínio da rodovia estadual.



Guarulhos



Secretaria de
Desenvolvimento
Urbano

1ª Reunião Ordinária CTLU - 05/06/2025



Sugestão preliminar:

SEI 1101.2025/0023016-2

SEI 1101.2025/0019172-8

- Reconsideração de despacho - VRE

Considerando que a definição do limite da Zona de Preservação Ambiental 2 - ZPA-2 segue o limite da APA da Várzea do Rio Tietê, **não sendo possível utilizar os critérios definidos no artigo 6º, § 5º, da Lei Municipal nº 7.888/21**, alterada pela Lei Municipal nº 8.213/23, que estabelece que sempre que possível **as zonas de uso devem ser delimitadas por vias, logradouros públicos, divisas naturais e divisas de lotes;**

Considerar **ZI para todo o imóvel** para fins de análise de reconsideração de despacho - VRE.

Deverá, conforme disposto no artigo 6º do Decreto Estadual 42.837/98, que regulamentou a Lei Estadual 5.598/87, que criou a APA Várzea do Rio Tietê, obter o devido licenciamento junto ao órgão estadual competente.