



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA - CTLU

criada pelo inciso II, do parágrafo único, do artigo 19 e os artigos 21 e 22, da Lei Municipal nº 7.888, de 15/01/2021 - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS, regulamentada pelo Decreto 37.939/2021, com seus membros nomeados e empossados através do Decreto 38.301/2021

ATA DA REUNIÃO ORDINÁRIA Nº 04/2024 - CTLU

Aos cinco dias do mês de setembro de 2024, reuniram-se os membros da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU para a 4ª Reunião Ordinária de 2024, realizada de forma remota através do link <https://meet.google.com/tuo-ijyu-kmg>, com a seguinte pauta: **1 - Apresentação, discussão e deliberação dos casos encaminhados à CTLU: 1.1 PA 8.844/2024 - Certidão de Uso do Solo - para a atividade NR3-19; 1.2 SEI 1101.2024/0026225-9 - Certidão de Uso do Solo - para a atividade NR3-1; e 1.3 SEI 1101.2024/0025978-9 - Certidão de Uso do Solo - para as atividades NR2-22, NR3-2, NR3-17 e NR4-1, todos encaminhados à CTLU para análise quanto ao que prevê o inciso VI, do artigo 21 da Lei nº 7.888/21 (imóvel localizado em mais de uma zona de uso).** *****

A reunião foi iniciada às 14h40 após a verificação em primeira chamada, da presença da maioria absoluta dos membros sendo eles: arq. urb. **Ângela Ramires** (titular), arq. urb. **Roberto dos Santos Moreno** (titular) e arq. urb. **Mounir Fouad Karame** (suplente em exercício da titularidade), representantes da sociedade civil, eng. civil **Mônica Mingossi** (titular), eng. civil **Reinaldo Aparecido Ruy** (titular), arq. urb. **Joselma Corrêa Bortoletti** (titular) e adv. **Francini Renata Domingues** (suplente, atuando como Secretária executiva da CTLU), representantes do poder executivo. Registramos a ausência justificada dos membros: arq. urb. e eng. civil **Júlio Soto Saavedra** (titular), adv. **Yuji Izumi** (suplente), e arq. urb. **Magda Berberich Freire Seabra** (suplente), representantes da sociedade civil, e eng. civil **Elaine Cristina Fontana** (suplente) e arq. urb. **Roseli da Silva Teixeira** (suplente), representantes do poder executivo. *****

Registramos a ausência justificada do Presidente da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, arq. urb. **Gabriel Rodrigues de Arruda**, razão pela qual foi assumida a coordenação da reunião pela representante do poder executivo, Adv. **Francini Renata Domingues**, nos termos do artigo 10, do Regimento Interno da CTLU. *****

Registramos ainda a presença do arq. urb. **Fabio Augusto Paradinha**, chefe da Divisão Técnica de Planejamento - SDU01.06, da servidora arq. urb. **Luciana Damasceno de Paula Lopes** - SDU01.06 e da estagiária de arquitetura **Luana de Souza Almeida Guedes**. *****

A adv. **Francini Renata Domingues** informou que nesta reunião seriam votantes os seguintes membros: arq. urb. **Ângela Ramires** (titular), arq. urb. **Roberto dos Santos Moreno** (titular) e arq. urb. **Mounir Fouad Karame** (suplente em exercício da titularidade), representantes da sociedade civil, e eng. civil **Mônica Mingossi** (titular), eng. civil **Reinaldo Aparecido Ruy** (titular), e arq. urb. **Joselma Corrêa Bortoletti** (titular), representantes do poder executivo. Agradeceu a presença de todos e passou a palavra para a arq. urb. **Joselma Corrêa Bortoletti**, que iniciou a apresentação dos itens da pauta pelo item **1.1. PA 8.844/2024 - Certidão de Uso do Solo para a atividade Galpão logístico - NR3-19**, localizado em mais de uma zona de uso; Imóvel: IC 063.80.92.0001.00.000; Área do terreno total: 42.013,00 m² (SIRF), sendo 24.864,86 m² em Zona de Uso Diversificado 4 - **ZUD 4**, que corresponde a **58,75%** da área total do terreno, e 17.461,69 m² em Zona de Atividades Econômicas 3 - **ZAE 3**, que corresponde a **41,25%** da área total do terreno. Informou que compete à CTLU definir qual zona deve ser considerada para o empreendimento, ou se será aplicada a regra da respectiva zona em que cada porção do terreno em que se encontra. Demonstrou que conforme o anexo I do Decreto nº 40.844/2023, que institui os Quadros de Classificação das Atividades Não Residenciais e de Condições de Instalações dos Usos, nos termos do artigo 154-A da Lei nº 7.888/2021, a atividade classificada como NR3-19 - galpão isolado ou em condomínio de galpões sem uso definido com mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída, é permitida tanto na ZUD-4, quanto na ZAE-3. Demonstrou ainda a definição das zonas envolvidas e seus respectivos índices e parâmetros de ocupação, nos termos do Quadro 4 B da Lei nº 7.888/2021. Por fim, disse que **sugestão preliminar** foi de na **"Certidão de Uso do solo considerar que se aplique para cada porção do terreno a regra correspondente da zona em que se encontra."** Encerrada a apresentação do item, foi colocado em votação. Foram favoráveis à proposta os seguintes membros: arq. urb. **Ângela Ramires**, arq. urb. **Roberto dos Santos Moreno** e arq. urb. **Mounir Fouad Karame**, representantes da sociedade civil, e eng. civil **Mônica Mingossi**, eng. civil **Reinaldo Aparecido Ruy**, e arq. urb. **Joselma Corrêa Bortoletti**, representantes do poder executivo. **A proposta foi aprovada por unanimidade e corresponde ao Pronunciamento nº 04/2024 - CTLU**, anexo, a esta ata. *****

Na sequência, a arq. urb. **Joselma Bortoletti** apresentou os itens **1.2 e 1.3**, processos **SEI 1101.2024/0026225-9 e SEI 1101.2024/0025978-9**, que correspondem à duas **Certidões de Uso do Solo** para a área de IC 122.83.71.0001.00.000, com 173.600,00 m² (SIRF) de área do terreno total, sendo que 105.658,74 m², correspondem a **64,26%**, estão localizados em Zona de Preservação Ambiental 2 - **ZPA-2**, e 58.751,06 m² correspondem a **35,73%**, estão localizados em Zona de Uso Diversificado 6 - **ZUD-6**. Informou que, nesse caso,



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA - CTLU

criada pelo inciso II, do parágrafo único, do artigo 19 e os artigos 21 e 22, da Lei Municipal nº 7.888, de 15/01/2021 - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS, regulamentada pelo Decreto 37.939/2021, com seus membros nomeados e empossados através do Decreto 38.301/2021

competete à CTLU definir qual zona deve ser considerada para o empreendimento, ou se será aplicada a regra da respectiva zona em que cada porção do terreno em que se encontra. *****

Demonstrou que o processo SEI 1101.2024/0026225-9 trata de Certidão de Uso do Solo para atividade NR3-1 - Comércio Atacadista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios - NR3-1, e que o processo SEI 1101.2024/0025978-9 trata de Certidão de Uso Solo para atividades NR2-22, NR3-2, NR3-17 e NR4-1 - Comércio atacadista de equipamentos elétricos de uso pessoal e doméstico; Comércio atacadista de artigos de tapeçaria; persianas e cortinas; Comércio atacadista de bombas e compressores; partes e peças; Comércio atacadista de madeira e produtos derivados; Comércio atacadista de ferragens e ferramentas; Comércio atacadista de material elétrico; Comércio atacadista de cimento; Comércio atacadista de tintas, vernizes e similares; Comércio atacadista de mármore e granitos; Comércio atacadista de vidros, espelhos, vitrais e molduras; Comércio atacadista especializado de materiais de construção não especificados anteriormente; Comércio atacadista de materiais de construção em geral; Comércio varejista de lubrificantes; Comércio varejista de tintas e materiais para pintura; Comércio varejista de material elétrico; Comércio varejista de ferragens e ferramentas; Comércio varejista de madeira e artefatos; Comércio varejista de materiais hidráulicos; Comércio varejista de cal, areia, pedra britada, tijolos e telhas; Comércio varejista de materiais de construção não especificados anteriormente; Comércio varejista de pedras para revestimento; Comércio varejista de produtos saneantes domissanitários; Estacionamento de veículos; Compra e venda de imóveis próprios; Aluguel de imóveis próprios; Atividades de intermediação e agenciamento de serviços e negócios em geral, exceto imobiliários. Demonstrou que conforme o anexo I do Decreto nº 40.844/2023, que institui os Quadros de Classificação das Atividades Não Residenciais e de Condições de Instalações dos Usos, nos termos do artigo 154-A da Lei nº 7.888/2021, as atividades classificadas como NR2-22, NR3-1; NR3-2, NR3-17 são permitidas na ZUD-6 e que a atividade NR4-1 não é permitida e que conforme prevê o artigo 17 da Lei nº 7.888/2021, nas Zonas de Preservação Ambiental, além das disposições previstas na lei de zoneamento, aplicam-se as legislações municipais e estaduais pertinentes, que no caso da área objeto, condiciona ao licenciamento ambiental expedido pelo órgão estadual, a realização de obras, empreendimentos e atividades, nos termos do Decreto Estadual nº 42.837/1998. Observou que, além de grande parte da área estar contida na ZPA2, aproximadamente 92,81% do total, incluindo a parte que está em ZUD6, está sobreposta ao Cinturão Meândrico da Área de Proteção Ambiental da Várzea do Tietê. Apresentou a seguinte **proposta preliminar**, para os processos SEI 1101.2024/0026225-9 e SEI 1101.2024/0025978-9: **"Certidão de Uso do Solo, seja considerado que se aplique para cada porção do terreno a regra correspondente da zona em que se encontra. Deverá, conforme disposto no artigo 6º do Decreto Estadual 42.837/1998, que regulamentou a Lei Estadual 5.598/1987 e criou a APA Várzea do Rio Tietê, obter o devido licenciamento junto ao órgão estadual competente. Fazer constar no texto da Certidão de Uso do Solo que parte do imóvel está inserido em Zona de Cinturão Meândrico, conforme Decreto Estadual nº 42.837/1998."** *****

Encerrada a apresentação dos itens 1.2 e 1.3, a proposta foi colocada em votação. Foram favoráveis à proposta os seguintes membros: arq. urb. Ângela Ramires, arq. urb. Roberto dos Santos Moreno e arq. urb. Mounir Fouad Karame, representantes da sociedade civil, e eng. civil. Mônica Mingossi, eng. civil Reinaldo Aparecido Ruy, e arq. urb. Joselma Corrêa Bortoletti, representantes do poder executivo. **A proposta foi aprovada por unanimidade e corresponde aos Pronunciamentos nº 05 e 06/2024 - CTLU**, anexos, a esta ata. *****

Encerrados os itens previamente pautados e não havendo outros assuntos a tratar, a reunião foi encerrada às 15:05h e, eu, adv. Francini Renata Domingues, _____, exercendo a Presidência e Secretaria-executiva da CTLU, digitei esta ata. *****


Adv. Francini Renata Domingues

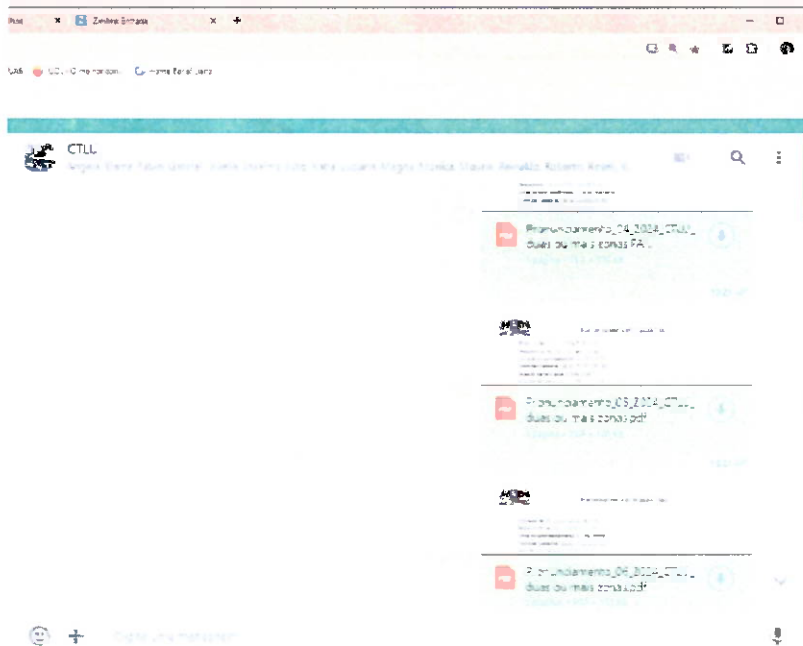
Presidente em exercício da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU


Arq. Urb. Gabriel Rodrigues de Arruda

Presidente da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU



criada pelo inciso II, do parágrafo único, do artigo 19 e os artigos 21 e 22, da Lei Municipal nº 7.888, de 15/01/2021 - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS, regulamentada pelo Decreto 37.939/2021, com seus membros nomeados e empossados através do Decreto 38.301/2021



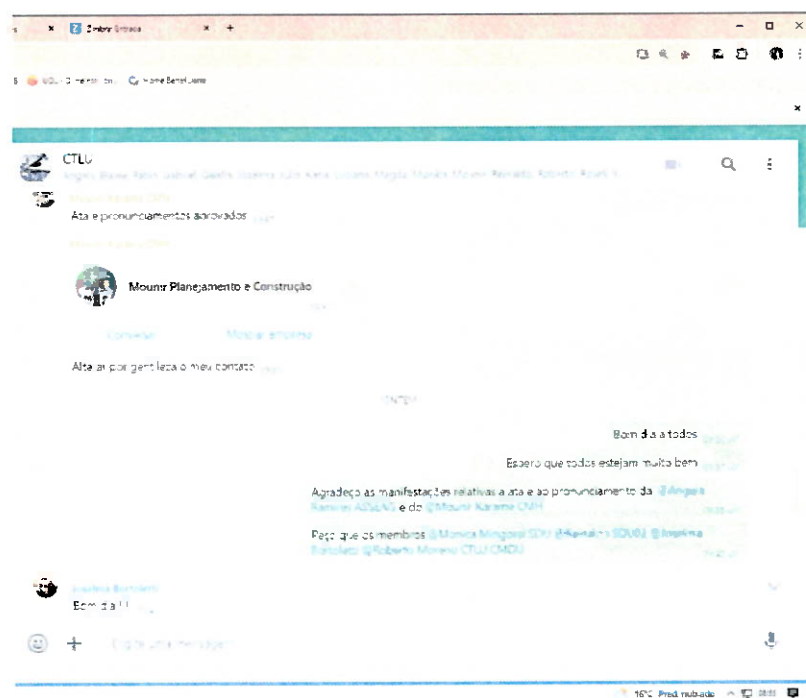
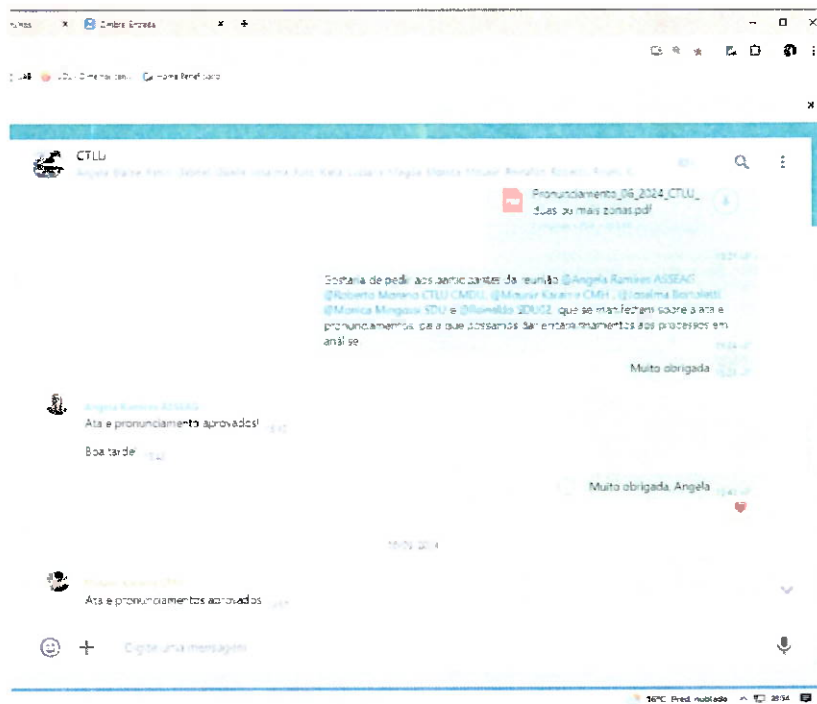
3



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA - CTLU

criada pelo inciso II, do parágrafo único, do artigo 19 e os artigos 21 e 22, da Lei Municipal nº 7.888, de 15/01/2021 - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS, regulamentada pelo Decreto 37.939/2021, com seus membros nomeados e empossados através do Decreto 38.301/2021





criada pelo inciso II, do parágrafo único, do artigo 19 e os artigos 21 e 22, da Lei Municipal nº 7.888, de 15/01/2021 - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS, regulamentada pelo Decreto 37.939/2021, com seus membros nomeados e empossados através do Decreto 38.301/2021





SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA - CTLU

criada pelo inciso II, do parágrafo único, do artigo 19 e os artigos 21 e 22, da Lei Municipal nº 7.888, de 15/01/2021 - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS, regulamentada pelo Decreto 37.939/2021, com seus membros nomeados e empossados através do Decreto 38.301/2021

