



PREFEITURA DE GUARULHOS
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, regulamentada pelo Decreto 37.939/2021, com seus membros nomeados e empossados através do Decreto 38.301/2021

ATA REUNIÃO ORDINÁRIA Nº 08/2023 - CTLU

Aos dias 05 de outubro de 2023, reuniram-se os membros da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU para a 8ª Reunião Ordinária de 2023, realizada de forma remota através do link <https://meet.google.com/wjf-feim-bwk> com a seguinte pauta: 1 – Apresentação, discussão e deliberação dos casos encaminhados à CTLU: 1.1. PA 44.707/2023 – Viabilidade Via Rápida Empresas- VRE - Reconsideração de Despacho – Transportadora – NR2-14 - Motivo: imóvel em mais de uma zona de uso; e 1.2. PA 43.065/2023 – Diretrizes Urbanísticas para Condomínio Residencial Vertical – R4 – HIS 2, com 1440 UHs, 12 torres - Motivo: imóvel em mais de uma zona de uso.

A adv. Francini Renata Domingues, chefe da Seção Técnica de Legislação Urbanística, exercendo o papel de mediadora da reunião, cumprimentou a todos e justificou a ausência do presidente da CTLU, o arq. urb. Gabriel Rodrigues de Arruda, e informou que a servidora e membro da CTLU, a arq. urb. Kátia Tani agiria como presidente caso houvesse situação de desempate; disse que tal procedimento está previsto em regimento.

A reunião iniciou-se às 14h35 após a verificação em primeira chamada, da presença da maioria absoluta dos membros sendo eles: arq. urb. Ângela Ramires (titular), arq. urb. Júlio Soto Saavedra (titular), arq. urb. Mounir Karame (suplente em exercício de titularidade), representantes da Sociedade Civil, eng. civil Reinaldo Ruy (titular), eng. civil Mônica Mingossi (titular), arq. urb. Joselma Bortoletti (titular) e arq. urb. Kátia Ayumi Tani (suplente), representantes do Poder Executivo. Registrou-se a ausência justificada do arq. urb. Roberto dos Santos Moreno (titular) representante da Sociedade Civil. *****

A adv. Francini Renata Domingues, em continuidade, convidou a arq. urb. Joselma Bortoletti a iniciar a apresentação dos casos conforme pauta encaminhada em 28/09/23. A arq. urb. Joselma Bortoletti mostrou o item 1.1. PA 44.707/2023 – que trata de solicitação reconsideração de despacho de análise de Viabilidade Via Rápida Empresas - VRE, que foi indeferida em razão do imóvel estar localizado em mais de uma zona de uso; disse que se trata de transportadora, atividade classificada como NR2-14 conforme Lei nº 7.888/21; falou que o imóvel tem cerca de 7,16% de área localizada em Zona Industrial - ZI, e cerca de 92,84% em Zona de Preservação Ambiental 2 - ZPA-2, sendo essa última porção também localizada em Zona de Cinturão Meândrico - ZCM, segundo Lei Estadual 5.598/87, regulamentada pelo Decreto Estadual 42.837/98; disse que a atividade pretendida é permitida somente na ZI e apresentou os quadros da Lei nº 7.888/21 que estabelecem os índices e parâmetros de uso e ocupação do solo, bem como a permissão ou não do uso por zonas; por fim, informou que a proposta do executivo era que fosse aplicado para cada porção do terreno a regra correspondente (ou seja, não será permitido o uso na área inserida em ZPA-2), sendo permitido o uso apenas na porção do terreno inserida em Zona Industrial – ZI, podendo ser considerada a área em ZPA-2 apenas para os cálculos de índices e parâmetros de ocupação. Votaram a favor os seguintes membros: arq. urb. Ângela Ramires (titular), arq. urb. Júlio Soto Saavedra (titular), arq. urb. Mounir Karame (suplente em exercício de titularidade), representantes da Sociedade Civil, eng. civil Reinaldo Ruy (titular), eng. civil Mônica Mingossi (titular), arq. urb. Joselma Bortoletti (titular), ficando a proposta aprovada por unanimidade. *****



PREFEITURA DE GUARULHOS
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, regulamentada pelo Decreto 37.939/2021, com seus membros nomeados e empossados através do Decreto 38.301/2021

Em continuidade, a arq. urb. Joselma Bortoletti passou para o item 1.2. PA 43.065/2023 – Diretrizes Urbanísticas para Condomínio Residencial Vertical – R4 – HIS 2; falou que o terreno em questão já foi objeto de análise da CTLU, mas para a implantação de Condomínio Residencial Horizontal - R3-H; mostrou que o terreno está localizado em quatro zonas de uso, sendo elas Zona de Uso Conservacionista - ZUC (cerca de 3,11%), Zona de Vida Silvestre - ZVS (cerca de 4,68%), Zona de Uso Diversificado 6 - ZUD6 (cerca de 45,13%) e Zona de Uso Diversificado 8 - ZUD8 (cerca de 47,08%); explicou que o uso R4 é permitido nas ZUD 6 e ZUD 8, porém proibido na ZVS e ZUC, zonas da APA Cabuçu - Tanque Grande; disse que a proposta do executivo é que fosse considerada a parte do terreno inserida em ZUD-6, como ZUD-8, ficando todo o terreno onde o uso pretendido é permitido, sujeito à uma regra única e que na ZUC e ZVS, onde o uso não é permitido, permanecesse a regra correspondente à zona, ou seja, não sendo permitido o uso da porção do terreno inserida nessas zonas; explicou que conforme consta do material da apresentação, na ZUD-8, as regras são mais restritivas do que na ZUD-6. O arq. urb. Júlio Soto Saavedra manifestou preocupação com o fato do terreno estar parte inserido na APA Cabuçu - Tanque Grande; disse não se lembrar muito bem quais eram as características dessas zonas, mas se a proposta é que não seja permitido o uso dessas áreas, estaria de acordo, mas também disse que mesmo nas demais zonas, o terreno tem características de preservação ambiental e que assim, o uso não deveria ser permitido. A arq. urb. Joselma Bortoletti explicou que a permissão de atividade por zona de uso não é garantia da implantação do uso; disse que o Grupo Técnico de Análises Urbanísticas - GTAU, para a expedição das diretrizes urbanísticas, estabelece as restrições de uso como faixas não edificáveis, áreas de preservação permanente - APP, entre outras análises que podem tornar o uso inviável. O arq. urb. Júlio Soto Saavedra questionou o fato de que após análise do GTAU o processo não retorna à CTLU. A arq. urb. Joselma Bortoletti explicou que cada instância, CTLU e GTAU, possuem atribuições estabelecidas por lei, sendo que ao CTLU, para os casos de imóvel inserido em mais de uma zona, cabe apenas decidir qual zona deve ser considerada para o terreno, podendo ser uma única zona para todo o terreno, ou para cada porção dele, a regra da zona correspondente. A eng. civil Mônica Mingossi esclareceu que a CTLU não decide se determinada atividade é ou não permitida, pois isso está definido em lei. O eng. civil Reinaldo Ruy reforçou que a proposta do executivo é que seja aplicado somente para a parte inserida em ZUD-6, a regra da ZUD-8, que é mais restritiva, mas que nas outras duas zonas, ZUC e ZVS, o uso não será permitido pois a lei já diz que o uso R4 é proibido nelas. O arq. urb. Mounir Karame comentou que para a análise dos técnicos que aprovam os projetos de construção, é melhor que o imóvel analisado esteja em uma única zona de uso. A arq. urb. Joselma Bortoletti perguntou se mais alguém teria algo a manifestar, como não houve, solicitou que os membros votassem na proposta de que se aplique ZUD-8 para a parcela do imóvel marcada como ZUD-6, propiciando menor adensamento e que as áreas marcadas como ZUC e ZVS, onde o uso R4 não é permitido, seja considerada apenas para o cálculo dos índices urbanísticos. Os seguintes membros votaram a favor da proposta: arq. urb. Ângela Ramires (titular), arq. urb. Júlio Soto Saavedra (titular)¹, arq. urb. Mounir Karame (suplente em exercício de titularidade), representantes da Sociedade Civil, eng. civil Reinaldo Ruy (titular), eng. civil Mônica Mingossi (titular), arq. urb. Joselma Bortoletti (titular), ficando a proposta aprovada por unanimidade.

¹ No momento da manifestação dos votos, não ficou claro para esta que subscreve a presente ata, se o membro titular representante da Sociedade Civil, arq. urb. Júlio Soto Saavedra, estava de acordo com a proposta do executivo ou o mesmo estava fazendo uma nova proposta. Encerrados os votos, solicitei a palavra para esclarecer a dúvida. O arq. urb. Júlio Soto Saavedra disse que seu comentário se tratava da mesma proposta apresentada pelo executivo. Desse modo, ficou esclarecido que seu voto foi a favor da proposta.



PREFEITURA DE GUARULHOS
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, regulamentada pelo Decreto 37.939/2021, com seus membros nomeados e empossados através do Decreto 38.301/2021

Em tempo, conforme solicitado pelo arq. urb. Júlio Soto Saavedra, fica registrado nesta ata, sua manifestação a respeito do Projeto de Lei de alteração à Lei nº 7.888, de 15/01/2021, cuja minuta foi publicada, para divulgação, no Diário Oficial de 15/09/2023. Apesar do arq. urb. Júlio Soto Saavedra ter se manifestado oralmente durante a reunião, solicitamos que nos fosse encaminhado por escrito. Assim, transcrevemos a seguir o que nos foi encaminhado: “Considerando que esta Câmara Técnica é composta por 6 membros titulares e suplentes, sendo 50% da Sociedade Civil e 50% do Governo. Eu como Titular, parte da Sociedade Civil, considero que foi um descaso com todos os membros da Sociedade Civil, pois a Minuta da Revisão da Lei do Zoneamento foi elaborada e publicada sem antes termos tido a oportunidade de conhecermos e discutirmos o conteúdo desta revisão, afinal somos todos membros desta Câmara Técnica”. *****
Não havendo outros assuntos a serem tratados, a reunião foi encerrada às 15:10, e eu, arq. urb. Kátia Tani_____ Secretária Executiva da CTLU, digitei esta ata. *****

Gabriel Rodrigues de Arruda

Presidente da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU