



**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 DA REUNIÃO ORDINÁRIA Nº 01/2021 - CTLU**

Aos dias **02 de setembro de 2021**, reuniram-se na Secretaria de Desenvolvimento Urbano os membros da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, para a realização da 1ª Reunião Ordinária com a seguinte pauta: 1 – **Apresentação dos membros da CTLU e assinatura do Termo de Posse**; 2 – **Discussão e aprovação do regimento interno**; 3 – **Apresentação de informações de base para as discussões da CTLU**; 4 – **Apresentação, discussão e deliberação dos casos encaminhados à CTLU**: 4.1. **PA 25.213/2021** – Highline do Brasil II Infraestruturas de Telecomunicações S/A – Providências referente a Certidão de Uso do Solo; 4.2. **PA 27.967/2021** – HSH Incorporação e Construção Ltda – Diretrizes Urbanísticas para construção de galpões de logística; e 4.3. **PA 27.542/2021** – CDR Pedreira Centro de Disposição de Resíduos Ltda – Reconsideração de despacho Via Rápida Empresas – VRE.\*\*\*\*\*  
A reunião iniciou-se às 14h45 após a verificação da presença de 5 membros titulares e 3 membros suplentes, sendo presidida pelo Presidente da CTLU com a participação de uma técnica da SDU convidada que substituirá um dos membros titulares representante do executivo. O Presidente da CTLU, o arq. urb. Gabriel Rodrigues de Arruda, deu as boas-vindas a todos e solicitou que a arq. urb. Kátia Tani iniciasse os trabalhos. Ela sugeriu que fosse feita uma rodada de apresentação por ser a primeira vez que os membros da CTLU se reuniam. Após as apresentações, passou ao primeiro item da pauta a respeito da assinatura do Termo de Posse. Solicitou aos membros que verificassem se os dados da lista de contato estavam corretos e que assinassem o Termo de Posse que será juntado ao processo administrativo de criação da CTLU; ressaltou que conforme já solicitado no e-mail de convocação da reunião, que os dados dos membros não fossem compartilhados ou informados a terceiros sem a devida autorização obtida junto ao membro em questão, conforme preconiza a Lei Geral de Proteção de Dados - LGPD. Passando para o segundo item da pauta, iniciou a leitura da minuta de Regimento Interno da CTLU. Explicou que o regimento é o documento que dispõe sobre o funcionamento da câmara técnica e solicitou que aqueles que tivessem alguma dúvida ou sugestão, se manifestassem ao longo da leitura. Após o término da leitura, a eng. civil Mônica Mingossi solicitou que fosse discutido o disposto no artigo 14, § 1º, que trata sobre a hipótese da participação na reunião da CTLU, de interessado no processo e/ou terceiro por ele indicado. Observou que seria interessante detalhar mais o dispositivo deixando claro quem é o interessado e limitando o número de participantes pois um grupo muito grande poderia prejudicar o andamento da reunião. O Presidente da CTLU concordou com a observação e outros membros também manifestaram concordância. O eng. civil Reinaldo Ruy sugeriu também que fosse esclarecido o modo como o interessado poderia solicitar a participação na reunião em que seu processo fosse discutido. A eng. civil Elaine Fontana disse que o requerente poderia ser avisado da reunião em que seu processo seria pautado e caso tenha interesse, poderia solicitar a participação, assim como se os membros da CTLU entenderem que seja importante que o requerente compareça a reunião para esclarecer algum aspecto do projeto ou da solicitação, que isso poderia ser acertado antecipadamente. Com base nas discussões, a arq. urb. Kátia Tani, no papel de Secretária-Executiva da CTLU, acrescentou um novo parágrafo ao artigo 14 dispondo que o interessado poderia solicitar a sua participação na reunião por meio de requerimento no processo ou por meio de solicitação por correio eletrônico, sendo que a participação seria limitada ao próprio interessado acompanhado de até uma outra pessoa. Após digitado o texto, sugeriu que a inclusão fosse votada. O arq. urb. Julio Saavedra pediu a palavra e expôs que a participação na CTLU é algo de grande responsabilidade e que não poderia discutir o regimento para aprovação pois entendia que era necessário ter mais tempo para ler e estudar a proposta da minuta do regimento com calma. O Presidente da CTLU informou que o regimento foi encaminhado antecipadamente justamente para que os membros pudessem fazer a leitura antecipada e perguntou quando a minuta foi enviada aos membros. A arq. urb. Kátia Tani disse que o envio da minuta do regimento se deu no dia 26/08/21, ou seja, uma semana antes; disse ainda que o regimento poderia ser alterado posteriormente desde que a maioria dos membros sejam favoráveis a rediscussão do



**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

regimento. O Presidente da CTLU explicou que era importante aprovar o regimento ainda na primeira reunião pois já havia processos aguardando a análise e manifestação da CTLU para continuidade do andamento; falou que os processos possuem prazos e os requerentes não podem ser prejudicados. O arq. urb. Alexandre Romão, representante da sociedade civil, interveio junto ao arq. urb. Julio Saavedra, também representante da sociedade civil, dizendo que concorda com a exposição dele com relação a preocupação com a responsabilidade de todos na CTLU, mas disse também entender que é importante darmos continuidade ao que estava previsto em pauta. A arq. urb. Angela Ramires disse não se opor a dar continuidade. O Presidente da CTLU então solicitou que a aprovação do Regimento Interno fosse colocada em votação. O regimento foi aprovado pela maioria dos presentes votantes (cinco titulares e um suplente em exercício de titular), sendo 5 (cinco) votos favoráveis e 1 (um) voto desfavorável, do arq. urb. Júlio Saavedra que justificou ser desfavorável porque não houve tempo suficiente para análise do regimento apresentado. Em continuidade, a Secretária-Executiva passou ao item 3 da pauta, a respeito de informações base para o entendimento das discussões da CTLU, em especial para o debate dos 3 (três) processos que foram encaminhados a CTLU e que foram pautados para a reunião. Finalizada a apresentação, o arq. urb. Julio Saavedra manifestou descontentamento com o modo como a reunião estava sendo conduzida; disse que estava muito acelerado, que os membros do executivo tinham facilidade de acompanhar o assunto pois trata-se do trabalho do dia a dia, diferentemente do que acontece com os membros da sociedade civil; falou que os membros do executivo tem acesso a informações que ele não possui e que por essa razão solicitou que a discussão a respeito dos processos fosse deixado para outra reunião. O arq. urb. Alexandre Romão sugeriu que fosse dado andamento a reunião para que ao menos o executivo pudesse apresentar os casos e se mesmo assim entenderem que é necessário complementar informações ou mais tempo para estudar o assunto, a decisão seria deixada para outra reunião. Com a concordância da maioria, foi dada continuidade à pauta e a Secretária-Executiva apresentou uma planilha com a relação dos três processos que foram encaminhados à CTLU e informou que os referidos se encontravam sobre a mesa para consulta. A convidada arq. urb. Joselma Bortoletti sugeriu que fosse olhado apenas um dos processos por vez, o que todos concordaram. A Secretária-Executiva sugeriu seguir a ordem de chegada dos processos, sendo o primeiro a Certidão de Uso do Solo para uma Estação Rádio Base – ERB. O arq. urb. Alexandre Romão sugeriu que iniciássemos por um caso mais simples. Com a concordância de todos, os membros da CTLU passaram a discutir a respeito do processo administrativo 27.967/21 – Diretrizes Urbanísticas para Galpões de Logística. A Secretaria-Executiva apresentou o projeto de implantação juntado ao processo pelo requerente; disse que, conforme se observava pela imagem do projeto com os limites de zonas de uso, a implantação dos galpões de todo o empreendimento do conjunto estavam limitados apenas a porção da área do imóvel localizada na Zona de Uso Diversificado 6 – ZUD-6; explicou que apesar de parte do imóvel estar inserido na Área de Proteção Ambiental – APA da Várzea do Rio Tietê, unidade de conservação criada pelo Estado, não seria de competência da CTLU manifestar-se sobre o assunto; disse que a diretrizes urbanísticas tratará de informar que o requerente deverá obter anuência do Conselho Gestor da APA da Várzea do Rio Tietê; ressaltou que à CTLU compete definir como se aplica a regra de zoneamento para o caso uma vez que o imóvel se encontra em mais de uma zona de uso. A eng. civil Mônica Mingossi complementou dizendo que os membros precisariam apenas dizer se, nesse caso, tendo em vista que o projeto de edificação estava ocupando apenas a área inserida em ZUD-6, que se aplicam então as regras da ZUD-6. O arq. urb. Alexandre Romão manifestou concordância, assim como a arq. urb. Angela Ramires. O arq. urb. Julio Saavedra e a arq. urb. Karla Pastro, verificando o conteúdo do processo administrativo, manifestaram preocupação com relação a um mapeamento que ilustrava que em parte da área de implantação dos galpões havia uma lagoa. A arq. urb. Angela Ramires disse que provavelmente eram áreas alagáveis, em não lagoa; que seriam áreas alagáveis pois estão bem próximas do Rio Tietê. O arq. urb. Alexandre Romão também observou que seriam áreas alagáveis das cheias do rio e perguntou a que distância o limite da ZUD-6 estava do rio. A Secretária-Executiva mediu a distância através do QGis, software de geoprocessamento, e verificou que o eixo do rio estaria à uma



**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

distância de cerca de 260 metros do limite da ZUD-6, onde está projetado os fundos do empreendimento de galpões. A eng. civil Mônica Mingossi esclareceu que a definição quanto a qual regra de zoneamento se aplica a este caso não isentará o empreendedor de cumprir com as legislações ambientais, e essa abordagem é feita nas diretrizes urbanísticas. O arq. urb. Julio Saavedra manifestou novamente seu descontentamento com a maneira que a reunião estava se desenvolvendo pois disse que queria ter mais tempo para estudar os casos; disse também que já estávamos no horário previsto para o término da reunião e que ele já tinha outro compromisso marcado e que precisaria se ausentar. O Presidente da CTLU sugeriu que ao menos fosse colocado em votação o processo em questão por já ter sido discutido. A Secretária-Executiva esclareceu que deveria ser também decidido como aplicar as regras relacionadas a parâmetros e índices de ocupação tais como recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, ou seja, se poderia ser considerada a área total do imóvel, inclusive aquela localizada em Zona de Proteção Ambiental 2 – ZPA-2, ou se apenas a área do imóvel inserida na ZUD-6 para os cálculos dos índices. A eng. civil Elaine Fontana disse que deveria ser considerada apenas a área em ZUD-6, da mesma forma manifestou-se com o mesmo entendimento o eng. civil Reinaldo Ruy e o arq. urb. Alexandre Romão. Após discussões, foi colocada em votação o Pronunciamento a respeito do processo 27.967/21, onde a CTLU declara que se aplica ao caso em questão as regras da ZUD-6, sendo que para a aplicação dos parâmetros e índices urbanísticos, somente poderá ser considerada a área do imóvel (cerca de 37% do total do terreno) localizada em ZUD-6, e sugere que seja informado nas diretrizes urbanísticas que o empreendedor deverá executar barreira física no limite da ZUD-6 para evitar que a área inserida em ZPA-2 seja utilizada para ampliação ou expansão do empreendimento. O pronunciamento foi aprovado com cinco votos favoráveis e um desfavorável do arq. urb. Julio Soto Saavedra que justificou dizendo estar em desacordo com a forma que a análise do caso estava sendo feita. Diante da hora avançada, foi colocado em pauta a realização de reunião extraordinária para a discussão dos dois processos restantes. Após consulta aos membros, ficou agendada reunião extraordinária para o dia 09 de setembro, quinta-feira, às 14h30, a ser realizada na forma presencial em local a confirmar. O Presidente da CTLU agradeceu a presença de todos encerrando a reunião às 16h30 e, eu, arq. urb. Kátia Ayumi Tani, no exercício de Secretária-Executiva da CTLU, digitei esta ata. \*\*\*\*\*

**Gabriel Rodrigues de Arruda**

Presidente da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU

Arq. urb. Kátia Ayumi Tani – Titular SDU – Presente: \_\_\_\_\_

Arq. urb. Thiago Perez Sávio – Titular SDU – Ausente.

Eng. civil Mônica A. dos Reis Mingossi – Titular SDU – Presente: \_\_\_\_\_

Eng. civil Reinaldo Aparecido Ruy – Suplente SDU – Presente: \_\_\_\_\_

Eng. civil Elaine Cristina Fontana – Suplente SDU – Presente: \_\_\_\_\_

Arq. urb. Roseli da Silva Teixeira – Suplente SM – Ausente.

Arq.urb. e eng. civil Julio Soto Saavedra – Titular SC – Presente: \_\_\_\_\_

Arq. urb. Alexandre Romão – Titular SC – Presente: \_\_\_\_\_

Arq. urb. Angela Ramires – Titular SC – Presente: \_\_\_\_\_

Arq. urb. Karla Pastro – Suplente SC – Presente: \_\_\_\_\_

Adv. Yuji Izumi – Suplente SC – Ausente.