



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 01/2023 - CTLU

Aos dias **12 de janeiro de 2023**, reuniram-se os membros da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU para a 1ª Reunião Ordinária, realizada de forma remota através do link <https://meet.google.com/yuh-msth-uua> com a seguinte pauta: **1 – Apresentação, discussão e deliberação dos casos encaminhados à CTLU: 1.1. PA 80445/2022 – Certidão de Uso do Solo – NR3-2 / NR2-22 – imóvel em mais de uma zona de uso; e 1.2. PA 80446/2022 – Certidão de Zoneamento – IC 111.31.91.1866 – imóvel em mais de uma zona de uso, ambos os casos são do mesmo requerente e tratam do mesmo imóvel.** *****

Sob a presidência do arq. urb. Gabriel Rodrigues de Arruda, a **reunião iniciou-se às 14h38** após a verificação em primeira chamada, da presença da maioria absoluta dos membros sendo eles: arq. urb. Mounir Karame (suplente em exercício de titularidade), representante da Sociedade Civil, eng. civil Reinaldo Ruy (titular), eng. civil Elaine Fontana (suplente em exercício de titularidade) e arq. urb. Kátia Ayumi Tani (suplente em exercício de titularidade) representantes do Poder Executivo. Registrou-se a ausência justificada do arq. urb. Júlio Saavedra (titular), arq. urb. Roberto dos Santos Moreno (titular), arq. urb. Ângela Ramires (titular), representantes da Sociedade Civil, arq. urb. Joselma Correa Bortoletti (titular) e eng. civil Mônica Mingossi (titular). *****

A arq. urb. Kátia Tani explicou que os dois itens de pauta se referiam ao mesmo imóvel, sendo o requerente também o mesmo para ambos os processos; uma solicitação de certidão de uso do solo para instalação de atividades relacionadas ao comércio de matérias de construção e serviços administrativos que, pelo porte da construção, ficam enquadrados como NR2-22 e NR3-2; e o outro processo, solicitação de certidão de zoneamento, sendo o motivo da consulta à CTLU, o fato de o imóvel estar em mais de uma zona de uso, sendo parte em Zona de Uso Diversificado 1 – ZUD 1 (cerca de 56,82%), e parte em Zona de Atividade Econômica 1 – ZAE-1 (cerca de 43,18%). Apresentou o material enviado em 05/01/2023 juntamente com a convocação; disse que para o caso da Certidão de Uso do Solo, verificado que os usos são permitidos em ambas as zonas, considerando as características e objetivos da Zona de Atividade Econômica 1 – ZAE-1, o porte da edificação (11.350,47 m² de área construída) e o fato do imóvel ter frente e acesso pela Rodovia Fernão Dias, a proposta do executivo era de aplicar para o imóvel em sua totalidade as regras da Zona de Atividade Econômica 1 – ZAE-1, ficando a instalação da atividade sujeita à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV. Como não houve perguntas ou sugestões a respeito do item 1.1 da pauta, na sequência, por se tratar da mesma área, apresentou a proposta do executivo para o item 1.2 – Certidão de Zoneamento; explicou que pelas características do local, o imóvel tem vocação para os usos definidos para a Zona de Atividade Econômica e, assim, a proposta era considerar, também para a expedição da Certidão de Zoneamento, que se aplique ao imóvel na sua totalidade as regras da ZAE-1. Entretanto, como na ZAE-1 são permitidos também os usos industriais enquadrados como I2-A (indústrias incômodas), que conste na certidão que deverá manter desocupada uma faixa de 15 metros a partir da divisa do imóvel com lotes de uso residencial; sugerindo também que conste da certidão que parte do imóvel é de interesse do Metrô para implantação de Ventilação e Saída de Emergência – VSE. O arq. urb. Mounir Karame perguntou se para o Metrô não seria mais vantajoso que a zona fosse ZUD-1. A arq. urb. Kátia Tani disse com relação ao aspecto de permissão de uso ou parâmetros de ocupação, não faria diferença estar em ZDU-1 ou ZAE-1 pois a obra do Metrô é classificada como uso INFRA e a lei de zoneamento estabelece que para os usos INFRA, o Grupo Técnico de Análise Urbanística – GTAU analisa e delibera pela permissão de implantação e os parâmetros de ocupação. Não havendo outras manifestações, o presidente da CTLU solicitou que os itens da pauta fossem colocados em votação. Para o item **1.1. PA 80445/2022 – Certidão de Uso do Solo – NR3-2 / NR2-22**, sendo a proposta **“aplicar para o imóvel em sua totalidade as regras da Zona de Atividade Econômica 1 – ZAE-1, constando da certidão de uso do solo que o licenciamento da atividade fica sujeito à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança nos termos do artigo 91 da Lei Municipal nº 7.888, de 15/01/2021”**, votaram favoráveis os seguintes: arq. urb. Mounir Karame (suplente em exercício de titularidade), representante da Sociedade Civil, eng. civil Reinaldo Ruy (titular), eng. civil Elaine Fontana (suplente em exercício de titularidade) e arq. urb. Kátia Ayumi Tani (suplente em exercício de titularidade) representantes do Poder Executivo. A proposta para o item **1.1 foi aprovada por unanimidade** do presentes votantes. Para o



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

item **1.2. PA 80446/2022** – Certidão de Zoneamento, sendo a proposta “**aplicar para o imóvel em sua totalidade as regras da Zona de Atividade Econômica 1 – ZAE-1, devendo, nos casos de implantação de usos industriais, preservar livre de ocupação uma faixa de 15,00 metros na divisa que limita com imóveis residenciais, sugerindo também que conste da certidão que parte do imóvel é de interesse do Metrô e assim, as aprovações e licenciamentos ficam sujeitos à obtenção de anuência do Metrô**”, votaram a favoráveis os seguintes: arq. urb. Mounir Karamé (suplente em exercício de titularidade), representante da Sociedade Civil, eng. civil Reinaldo Ruy (titular), eng. civil Elaine Fontana (suplente em exercício de titularidade) e arq. urb. Kátia Ayumi Tani (suplente em exercício de titularidade) representantes do Poder Executivo. A proposta para o **item 1.2 foi aprovada por unanimidade** do presentes votantes. *****
A arq. urb. Kátia Tani informou que as minutas dos pronunciamentos para o item 1.1 e 1.2, assim como a ata seriam encaminhados via e-mail e WhatsApp para aprovação. *****
Encerrados todos os itens da pauta, o Presidente da CTLU, o arq. urb. Gabriel Arruda agradeceu a presença de todos encerrando a reunião às **14h55** 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



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

Prints de tela de conversa do Whatsapp, de mensagem encaminhada em 12/01/2023 com o envio do conteúdo da ata da 1ª Reunião Ordinária e textos dos Pronunciamentos nº 01 e 02/2023 - CTLU, submetida à aprovação dos membros que deram retorno entre os dias 12 e 13/01/2022.

