



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 03/2021 - CTLU

Aos dias **04 de novembro de 2021**, reuniram-se os membros da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU para a 3ª Reunião Ordinária, realizada de forma remota através do Google Meet (link: <https://meet.google.com/jov-mnmd-fey>), com a seguinte pauta: **1 – Aprovação da ata da 2ª Reunião Ordinária; 2 – Consulta aos membros, referentes à proposta de mudanças no regimento interno; 3 – Reapresentação e rediscussão referente ao PA 31.960/2021 – Jorge Tadeu Mudalen Filho – Providências para emissão de Diretrizes Urbanísticas para construção de Galpões de Logística; retificação de informações: “a atividade de condomínio de galpões de logística é classificada como NR3-19 e é permitida em ZAE3 e ZUD4 e não é permitida em ZUD8” e complementação de dado referente a alça de ligação Rodoanel – Aeroporto; e 4 – Apresentação, discussão e deliberação dos casos encaminhados à CTLU: PA 5.555/2021 – Silvio Luiz Rodrigues de Camargo – Providências para emissão de Diretrizes Urbanísticas para construção de Galpões de Logística (encaminhado à CTLU pelo GTAU, tendo em vista que os imóveis se encontram em mais de duas zonas de uso segundo Lei 7.888/21 – LPUOS).*******

Sob a presidência do arq. Urb. Gabriel Rodrigues de Arruda, a reunião iniciou-se às 14h36 após a verificação da presença da maioria absoluta dos membros sendo eles: eng. civil Reinaldo Aparecido Ruy e arq. urb. Joselma Correa Bortoletti, representantes do Poder Executivo, o arq. urb. Alexandre Romão e arq. urb. Julio Saavedra, representantes da Sociedade Civil. Para atuar como mediadora da reunião, estava presente, a servidora Francini Renata Domingues, chefe da Seção Técnica de Legislação Urbanística, que se apresentou e registrou a participação da arq. urb. Kátia Tani que prestou apoio à reunião elaborando o registro da presente ata. Dando andamento aos trabalhos passou ao **item 1 - aprovação da ata da 2ª Reunião Ordinária**; Francini ressaltou a importância dos membros que tiverem algo a complementar ou que observe a necessidade de corrigir alguma informação da ata, que encaminhe antecipadamente via e-mail ou *whatsapp* para que os ajustes possam ser feitos para apreciação de todos no ato da aprovação da ata; para a aprovação da ata, Francini solicitou a manifestação de cada membro votante iniciando pela arq. urb. Joselma Bortoletti que se disse favorável, após o eng. civil Reinaldo Ruy que se absteve por não ter participado da reunião anterior, o arq. urb. Alexandre Romão que se manifestou favorável e o arq. urb. Júlio Saavedra que disse ser favorável apenas para não atrapalhar o andamento dos trabalhos, pois para ele ficou “faltando coisas” na ata; Francini registrou a presença da arq. urb. Karla Pastro às 14:40 e explicou a ela que na ausência de um dos membros titulares representante da Sociedade Civil nesta reunião ela estaria exercendo o papel de titular e então perguntou qual o seu posicionamento com relação à aprovação da ata; a arq. urb. Karla Pastro disse ser favorável; assim, a ata foi aprovada por unanimidade pelos membros votantes presentes até aquele momento. *****

Passando ao **item 2 da pauta – aprovação para revisão do regimento**, Francini explicou que os membros do executivo verificaram que é necessário ajustar o regimento, principalmente com relação ao detalhamento do registro da ata e que por isso estava sendo feita essa consulta aos demais membros e solicitou ao Presidente da CTLU que convocasse a votação. O arq. urb. Alexandre Romão se disse favorável, assim como a arq. urb. Joselma Bortoletti e o eng. civil Reinaldo Ruy; o arq. urb. Julio Saavedra disse que não concorda, disse que desde o início era contra o regimento pois é um documento importantíssimo que define como a Câmara Técnica deve desenvolver seus trabalhos e que não houve discussão suficiente; disse que a depender das modificações que forem feitas, ele deve repensar sua participação na CTLU. Francini pediu a palavra para explicar que o que estava sendo colocado em votação era apenas se os membros concordavam com a revisão do regimento e que a intenção é que até a próxima reunião as propostas de ajustes sejam apresentadas, para discussão, deliberação e aprovação do texto regimento que deverá ser revisado; o arq. urb. Júlio Saavedra disse então que o Poder Executivo deveria apresentar quais são as propostas de mudanças para que eles analisem; Francini explicou que isso será feito, mas que se espera que os membros da Sociedade Civil que tenham sugestões também as encaminhem e passou à votação quanto a concordância dos membros na revisão do regimento; todos os membros votantes presentes naquele momento se manifestaram favoráveis, sendo eles: arq. urb. Joselma Bortoletti, eng. civil Reinaldo Ruy, arq. urb. Alexandre Romão, arq. urb. Júlio Saavedra e arq. urb. Karla Pastro. *****



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

Francini registrou a presença da eng. civil Mônica Mingossi às 14:50 e explicou que os itens 1 e 2 da pauta já haviam sido abordados e em continuidade, passou ao **item 3 - Reapresentação e rediscussão referente ao PA 31.960/2021** – Jorge Tadeu Mudalen Filho – Providências para emissão de Diretrizes Urbanísticas para construção de Galpões de Logística; passou a palavra à arq. urb. Joselma Bortoletti para apresentação do caso; a arq. urb. Joselma Bortoletti iniciou sua apresentação explicando que os slides que seriam apresentados estavam um pouco diferentes do que foi enviado na semana passada, disse que foi feita apenas a inclusão dos quadros da lei de zoneamento (Lei 7888/21); passando ao caso que foi discutido na reunião anterior, falou que o mesmo estava sendo reapresentado porque na reunião anterior foi informado que o uso (condomínio de galpão de logística) era permitido em todas as zonas em que o imóvel se encontra (ZUD-4, ZUD-8 e ZAE-3), entretanto, o uso não é permitido na ZUD-8, mas é a menor parte do imóvel (cerca de 1,6%) sendo ainda que parte dessa parcela está sendo desapropriada para a implantação da alça de acesso do Rodoanel ao Aeroporto; observou também que o projeto de implantação dos galpões não utiliza essa área e dessa forma, não interfere no que foi deliberado na reunião anterior; em continuidade apresentou o caso do **item 4 – Apresentação, discussão e deliberação dos casos encaminhados à CTLU: PA 5.555/2021** – Silvio Luiz Rodrigues de Camargo – Providências para emissão de Diretrizes Urbanísticas para construção de Galpões de Logística (encaminhado à CTLU pelo GTAU, tendo em vista que os imóveis se encontram em mais de duas zonas de uso segundo Lei 7.888/21 – LPUOS); explicou que o empreendimento, conforme implantação juntada ao processo, ocupa em grande parte a porção do terreno inserida em ZUD-4 e uma pequena parcela em ZAE-3, diferentemente dos casos anteriormente apresentados onde a implantação da construção se encontrava apenas em uma zona; apresentando o quadro 5 da Lei 7888/21, mostrou que o uso pretendido é permitido tanto na ZUD-4 quanto na ZAE-3, mostrou também que conforme quadro 4B da Lei 7888/21 os parâmetros de uso e ocupação do solo são semelhantes, diferindo quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e recuos; explicou que foi apresentado pelo requerente um projeto de implantação onde foram demarcados alguns elementos além das áreas dedicadas aos galpões, sendo uma área ilustrada na cor verde identificada como “APP” (área de preservação permanente), uma área na cor lilás identificada como “Projeto SABESP”, uma área na cor roxa identificada como “Preservação Legal – Várzea”; disse então que caberia a CTLU definir como aplicar os parâmetros de uso e ocupação do solo para o caso em questão. Francini reforçou que o item 3 tratou de uma errata que será incluída na ata da reunião anterior pelos motivos explicados e indagou os membros se não havia dúvidas; o arq. urb. Alexandre Romão disse que ter entendido; a eng. civil Mônica Mingossi pediu a palavra e disse que queria voltar a discutir o caso do item 3; sugeriu que fosse considerada a pequena porção do imóvel que está na ZUD-8 com as mesmas regras que são aplicadas para a ZAE-3 pois além de ser uma parte muito pequena, pode prejudicar o projeto, caso o empreendedor decida utilizar a área para alguma finalidade conjunta ao galpão de logística; o eng. civil Reinaldo Ruy disse concordar mas sugeriu que fosse colocada uma restrição quanto a não poder haver acessos do empreendimento para a região inserida em ZUD-8 que é uma área residencial com um sistema viário precário; a eng. civil Mônica Mingossi perguntou então se os demais concordavam; o arq. urb. Alexandre Romão disse que diante das novas informações não tinha objeção à sugestão; Francini então solicitou que os demais manifestassem seu voto quanto a considerar para aplicação dos índices e parâmetros de uso e ocupação do solo que inclusive a parte em ZUD-8 fosse considerada como ZAE-3; o arq. urb. Julio Saavedra disse concordar, a arq. urb. Joselma Bortoletti disse ser favorável; assim, **ficou deliberado que para o caso do PA 31.960/2021, será considerada a porção do território em ZUD-8, como ZAE-3**, tendo sido aprovado de forma favorável pelos seguintes membros: eng. civil Mônica Mingossi, eng. civil Reinaldo Ruy, arq. urb. Joselma Bortoletti, arq. urb. Alexandre Romão e arq. urb. Julio Saavedra (5 votos favoráveis), e com uma abstenção da arq. urb. Karla Pastro. *****
Em continuidade ao item 4 da pauta, sobre o PA 5.555/2021, Francini solicitou que os membros manifestassem sua opinião sobre o caso; a eng. civil Mônica Mingossi disse que o imóvel do empreendimento é de grandes dimensões e por isso, sugeriu que se mantivesse as regras do zoneamento para cada parte do terreno, ou seja, o que estiver em ZUD-4, se aplicam as regras de ZUD-4, e o que estiver em ZAE-3, as regras de ZAE-3; a arq. urb. Joselma Bortoletti disse concordar; o arq. urb. Alexandre Romão disse também estar de acordo; o eng. civil Reinaldo Ruy disse que deveria se definir uma única zona para o imóvel e sugeriu que fosse tudo ZAE-3; o arq. urb. Alexandre Romão manifestou ser contrário a sugestão do



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

Reinaldo, pois estaríamos alterando uma definição de Plano Diretor e zoneamento em função de um projeto; Reinaldo falou que os limites de zona deveriam respeitar os limites das propriedades, o que não aconteceu para o caso em questão; disse que é necessário definir uma regra única para o imóvel, pois para o técnico que analisa a aprovação, é preciso que exista uma regra clara a ser aplicada; a arq. urb. Joselma Bortoletti disse que caso seja dado esse entendimento, se o empreendedor mudar o uso na aprovação do projeto ou para licença de funcionamento, ele vai ter que passar por nova análise; a eng. civil Mônica Mingossi perguntou se a proposta é que se analise o terreno como se estivesse todo em uma única zona ou era alteração do perímetro do zoneamento; o eng. civil Reinaldo Ruy falou que não se trata de alteração do zoneamento mas apenas sobre definir como se analisa o caso para uma atividade específica, disse que a sugestão é definir uma única zona para todo o imóvel e que essa definição seja feita apenas para a finalidade do processo em questão, ou seja, para diretrizes urbanísticas para construção de galpão de logística; a arq. urb. Joselma Bortoletti sugeriu que se amarre a definição sugerida ao projeto apresentado, que se condicione que caso o empreendedor altere o projeto de modo significativo, que deverá submeter à nova análise da CTLU, a eng. civil Mônica Mingossi disse que nem sempre o empreendedor apresenta projeto de implantação e que isso não é obrigatório; a arq. urb. Joselma Bortoletti disse que como neste caso o empreendedor apresentou, seria interessante considerar o que foi apresentado; Francini perguntou aos demais se haveria algum outro posicionamento; a arq. urb. Karla Pastro disse que vai se abster do voto; Francini solicitou que o arq. urb. Júlio Saavedra manifestasse seu posicionamento e no momento foi observado que o mesmo não se encontrava na sala de reunião remota; Francini então solicitou que os demais se manifestassem; a arq. urb. Joselma Bortoletti sugeriu que fossem adotadas as regras da zona mais restritiva para a totalidade do imóvel; o arq. urb. Alexandre Romão disse manter seu posicionamento de considerar para cada parte do terreno o zoneamento correspondente e justificou seu voto dizendo que tem receio de criar um precedente que pode prejudicar a análise de outros casos; Francini perguntou ao Reinaldo qual seria a zona a utilizar caso se adote apenas uma delas; Reinaldo disse que seria o mais restritivo, mesmo que para o projeto em questão, os parâmetros não façam diferença; reforçou ainda que caso ele entre com um processo de construção para uso diferente do que foi apresentado para este pedido de diretrizes, como por exemplo, para um galpão industrial, a aprovação não vai aceitar; Francini computou os votos e pronunciou que por maioria dos presentes votantes, ficou decidido que será aplicado os índices e parâmetros da zona mais restritiva para todo o terreno do empreendimento, sendo os votos favoráveis dos seguintes membros: eng. civil Reinaldo Ruy, eng. civil Mônica Mingossi e arq. urb. Joselma Bortoletti; registrou o voto desfavorável do arq. urb. Alexandre Romão, abstenção da arq. urb. Karla Pastro, bem como a ausência do arq. urb. Júlio Saavedra.*** Encerrados todos os itens da pauta, Francini passou a palavra ao Presidente da CTLU, o arq. urb. Gabriel Arruda que agradeceu a presença de todos encerrando a reunião às 16h02 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