



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 04/2021 - CTLU

Aos dias **09 de dezembro de 2021**, reuniram-se os membros da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU para a 4ª Reunião Ordinária, realizada de forma presencial na sala de reunião do 1º andar da Secretaria de Desenvolvimento Urbano com a seguinte pauta: **1 – Aprovação da ata da 3ª Reunião Ordinária; 2 – Discussão e deliberação da proposta de ajustes no regimento interno; 3 – Apresentação, discussão e deliberação dos casos encaminhados à CTLU: 3.1 PA 31.917/2021 – Certidão de Uso do Solo para atividade de extração e britamento de pedras e outros materiais para construção e beneficiamento associado – CNAE 08.10-0-99, encaminhado à CTLU porque o imóvel está na situação prevista pelo artigo 154 da Lei 7888/21 - terreno localizado em duas ou mais zonas; 3.2. PA 39.869/2021 – Diretrizes para Desmembramento, encaminhado à CTLU porque o imóvel está na situação prevista pelo artigo 154 da Lei 7888/21 - terreno localizado em duas ou mais zonas; e 3.3. Memorando 12/2021-SDU01.09 – Uso do Solo (Certidões e Viabilidade Via Rápida Empresas) - Enquadramento de atividades relacionadas à transporte de cargas e de pessoas.*******

Sob a presidência do arq. Urb. Gabriel Rodrigues de Arruda, a reunião iniciou-se as 14h50 após a verificação em segunda chamada, da presença da maioria absoluta dos membros sendo eles: eng. civil Reinaldo Aparecido Ruy (titular), arq. urb. Joselma Correa Bortoletti (titular), eng. civil Mônica Mingossi (titular), arq. urb. Kátia Tani (suplente), representantes do Poder Executivo e a arq. urb. Angela Ramires (titular), representante da Sociedade Civil; com as ausências justificadas do arq. urb. Alexandre Romão (titular) e arq. urb. Júlio Saavedra (titular), representantes da Sociedade Civil e da arq. urb. Roseli Teixeira (suplente), representante do Poder Executivo. Como convidada, estava presente, a servidora Francini Renata Domingues, chefe da Seção Técnica de Legislação Urbanística. A Secretária-Executiva e membro suplente do executivo, arq. urb. Kátia Tani, a pedido do Presidente da CTLU, fez a leitura dos itens de pauta conforme apresentada na convocação da reunião enviada via e-mail e whatsapp no dia 25/11/2021; após leitura dos itens da pauta, passou ao item 1 – Aprovação da ata da 3ª Reunião Ordinária perguntando aos presentes se havia alguma consideração a ser feita; não havendo, perguntou aos membros qual era o seu voto. Com 3 votos favoráveis dos membros arq. urb. Joselma Bortoletti, eng. civil Mônica Mingossi e eng. civil Reinaldo Ruy, representantes do Poder Executivo, a ata da 3ª Reunião Ordinária foi aprovada por maioria dos membros votantes presentes. A arq. urb. Angela Ramires se absteve da votação por não ter participado da reunião correspondente à ata apreciada.*****

Em continuidade, a Secretária-Executiva passou ao item 2 – Discussão e deliberação da proposta de ajustes no regimento interno; solicitou à convidada Francini que apresentasse a proposta de regimento interno; Francini explicou que apenas a arq. urb. Karla Pastro enviou apontamentos que foram devidamente esclarecidos; aproveitou para informar que ela encaminhou formalmente um documento solicitando seu desligamento da CTLU justificando que os trabalhos realizados pela Câmara Técnica não corresponderam às suas expectativas. Francini passou a fazer a leitura do regimento fazendo destaques aos pontos onde houve alteração sendo eles: art. 11 e 12, a respeito do funcionamento da reunião com relação aos membros suplentes que passam a assumir o papel de titular na ausência deste e que caso o mesmo venha a participar da mesma reunião após início dos trabalhos, o mesmo terá direito a voz mas não ao voto; art. 13, novo artigo que trata de requisitos mínimos para a apresentação dos casos a serem analisados, discutidos e deliberados pela CTLU; art. 18, novo artigo que prevê a suspensão do debate com o objetivo de aprofundamento da análise; art. 23, novo artigo que dispõe sobre o que deve constar da ata de reunião; art. 25, novo artigo que trata da aprovação da ata via manifestação por escrito, dispensando-se a aprovação em reunião subsequente a menos que não haja acordo entre os membros. Finalizada a apresentação, a Secretaria-Executiva perguntou se havia alguma dúvida ou sugestão de alteração. Não havendo manifestações, passou a verificar o posicionamento dos membros votantes. Com 4 votos favoráveis dos membros arq. urb. Angela Ramires, representante da Sociedade Civil, arq. urb. Joselma Bortoletti, eng. civil Mônica Mingossi e eng. civil Reinaldo Ruy, representantes do Poder Executivo, o regimento interno foi aprovado por unanimidade dos presentes votantes, correspondendo a 2/3 dos membros da CTLU, quantidade mínima de votos exigida conforme previsto no inciso IV do artigo 3º do Regimento Interno.*****



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

Passando ao item **3 - Apresentação, discussão e deliberação dos casos encaminhados à CTLU**, a Secretária-Executiva solicitou que a arq. urb. Joselma Bortoletti, membro titular representante do Poder Executivo, apresentasse os casos que foram encaminhados para a análise e deliberação da CTLU. Após a apresentação do caso do **PA 31.917/2021 – Certidão de Uso do Solo para atividade de extração e britamento de pedras e outros materiais para construção e beneficiamento associado**, solicitada pelo requerente para atender a exigência da CETESB e encaminhado à CTLU porque o terreno do empreendimento está localizado em mais de duas zonas de uso, a arq. urb. Angela Ramires apontou se tratar de atividade existente, o eng. civil Reinaldo Ruy observou que a parte do terreno localizada em ZUD-4 na prática não é parte de onde a atividade será desenvolvida pois está localizada em área onde o Rodoanel está sendo implantado; encerrado o debate, foi colocada em votação a seguinte proposta para o caso: “considerando informações da Secretaria de Meio Ambiente que informou que naquela porção, além das restrições dadas pelas zonas de uso da APA Cabuçu – Tanque Grande, há um sítio arqueológico onde foram encontrados vestígios materiais de fragmentos de cerâmica da segunda metade do século XIX, sendo que a área é parte do Programa de Gestão Estratégica do Patrimônio Arqueológico, da Área Diretamente Afetada do Rodoanel, e cadastrado no Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN; considerando que a atividade “extração de minérios”, somente é permitida na ZEMR definida no Anexo I da Lei 6798/10; Considerando o Quadro 5 da Lei 7.888/21, onde se observa que a permissão de uso fica a critério do GTAU na ZUD-4 e ZUD-6; considerando que segundo o Quadro 4A e 4B da Lei 7.888/21 os índices e parâmetros de uso e ocupação do solo na ZUD-6 são mais restritivos que a ZUD-4; considerando que a parte inserida em ZUD-4 é cerca de 3% da área total do imóvel; para a instalação da atividade extração e britamento de pedras e outros materiais para construção e beneficiamento associado - CNAE 08.10-0-99, **sugere-se ao GTAU considerar apenas a área do terreno inserida em ZUD-4 e ZUD-6 para análise da permissão do uso, sendo que nas zonas ZUC e ZUS-1 o uso é proibido e para a aplicação de parâmetros e índices de uso e ocupação do solo, considerar as regras da ZUD-6 inclusive para a porção inserida em ZUD-4.**” Com 4 votos favoráveis dos membros arq. urb. Angela Ramires, representante da Sociedade Civil, arq. urb. Joselma Bortoletti, eng. civil Mônica Mingossi e eng. civil Reinaldo Ruy, representantes do Poder Executivo, o pronunciamento para o caso do **PA 31.917/2021 foi aprovado por unanimidade.*******

A arq. urb. Joselma passou a apresentar o caso do **PA 39.869/2021 – Diretrizes para Desmembramento**, encaminhado à CTLU porque o imóvel está na situação prevista pelo artigo 154 da Lei 7888/21 - terreno localizado em duas ou mais zonas. Encerrada a apresentação e não havendo destaques a discussão, foi colocado em votação a seguinte proposta: “considerando o contido no Quadro 4C da Lei 7.888/21; considerando que as dimensões mínimas de frente do lote e área para a ZPE-3 são as mais restritivas entre as zonas de uso da Lei 7.888/21; considerando que a Lei 7.888/21 não prevê parâmetros de parcelamento do solo para a ZPA, estabelecendo que tais parâmetros devem ser definidos pela CTLU conforme nota “a” do Quadro 4C da referida lei; e considerando que parte da área está inserida na APA da Várzea do Rio Tietê; para o desmembramento deverá atender aos parâmetros estabelecidos para a ZPE-3, inclusive para a parte do imóvel inserida em ZPA-2; e deverá, conforme disposto no artigo 6º e 7º do Decreto Estadual 42.837/98, que regulamentou a Lei Estadual 5.598/87, que criou a APA Várzea do Rio Tietê, obter o devido licenciamento junto ao órgão estadual competente.” Com 4 votos favoráveis dos membros arq. urb. Angela Ramires, representante da Sociedade Civil, arq. urb. Joselma Bortoletti, eng. civil Mônica Mingossi e eng. civil Reinaldo Ruy, representantes do Poder Executivo, o pronunciamento para o caso do **PA 39.869/2021 foi aprovado por unanimidade.*******

A Secretária-Executiva, com relação ao último caso, informou que o memorando encaminhado pela Divisão Técnica de Gestão de Informações, responsável pela análise de Viabilidade do sistema Via Rápida Empresas – VRE, estava sobre a mesa para consulta. A arq. urb. Angela Ramires então se ofereceu para fazer a leitura do documento **Memorando 12/2021-SDU01.09 – Uso do Solo (Certidões e Viabilidade Via Rápida Empresas) - Enquadramento de atividades relacionadas à transporte de cargas e de pessoas**. Finalizada a leitura do documento que incluía também a proposta de enquadramento, a Secretária-Executiva perguntou se o conteúdo do memorando estava claro; a arq. urb. Angela Ramires perguntou se tratava de alteração de enquadramento, a Secretária-Executiva esclareceu que se trata de detalhamento das atividades de transporte de cargas e pessoas uma vez que o que existe na Lei 7.888/21 é genérico e não contempla



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

minúcias das atividade de transporte; explicou que em comparação a lei anterior de parcelamento, uso e ocupação do solo, a nova lei procurou especificar mais as atividades para tratar com maior detalhe onde as mesmas são permitidas ou proibidas; falou que quando as atividades são descritas de forma genérica, cabe ao técnico o enquadramento e isso deixa aberto a interpretações e que o ideal é detalhar para que o enquadramento se dê de forma objetiva. Não havendo outros destaques ao debate, foi apresentada a proposta de resolução para votação: “considerando que a atividade ‘empresas transportadoras’, constante da descrição dos usos NR2-21 e NR3-21, por similaridade, se trata das empresas transportadoras que utilizam o imóvel como estacionamento da frota, não envolvendo em suas atividades os serviços de armazenamento temporário da carga e a prestação do serviço propriamente dito; considerando que a descrição dos usos NR2-14 e NR3-14, que são dois códigos que se diferenciam pela área máxima construída, tratando-se do mesmo tipo de atividade, ou seja, ‘serviços de armazenamento e guarda de bens imóveis destinados à venda ou guarda de mercadorias em geral e centro de distribuição’, sendo NR2-14 com até 2.500,00m² e acima, classificado como NR3-14; considerando que a atividade ‘Centro de Distribuição’ envolve em sua essência a atividade de transporte de cargas, sendo então bastante similar aos serviços de transporte; considerando que a descrição do uso NR2-22 está relacionada à prestação de serviços de médio porte, de serviços profissionais como escritórios de advocacia, arquitetura, engenharia, atividades aeroportuárias e de apoio às atividades aeroportuárias, entre outras que se caracterizam como serviços prestados por profissional liberal ou autônomo, ou por pessoa jurídica desde que se constitua em empresa de pequeno ou médio porte; o **‘Transporte Escolar’, o ‘Serviço de Transporte de pequeno porte’ e o ‘Serviço de transporte secundário ou auxiliar’ ficam enquadrados como NR2-22 e a atividade ‘Empresa Transportadora com armazenamento temporário de cargas’, fica enquadrada como NR2-14 ou NR3-14 conforme porte.** Com 4 votos favoráveis dos membros arq. urb. Angela Ramires, representante da Sociedade Civil, arq. urb. Joselma Bortoletti, eng. civil Mônica Mingossi e eng. civil Reinaldo Ruy, representantes do Poder Executivo, a resolução em atendimento ao solicitado pelo **Memorando 12/2021-SDU01.09** foi aprovado por unanimidade. ***** Encerrados todos os itens da pauta, a Secretária-Executiva passou a palavra ao Presidente da CTLU, o arq. urb. Gabriel Arruda que agradeceu a presença de todos encerrando a reunião às 15h55 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