



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 09/2023 - CTLU

Aos dias **09 de novembro de 2023**, reuniram-se os membros da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU para a **9ª Reunião Ordinária de 2023**, realizada de forma remota através do link <https://meet.google.com/hwo-ysaw-ihf> com a seguinte pauta: 1 – Apresentação, discussão e deliberação dos casos encaminhados à CTLU: **1.1. PA 19.458/2021 – Diretrizes Urbanísticas para Galpão comercial – NR2-0** - Motivo: retificação de informação com relação à área do terreno; e **1.2. PA 56.171/2023 – Diretrizes Urbanísticas para Condomínio Residencial Vertical – R4 – HIS**, 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 atuaria como presidente caso houvesse situação de desempate; disse que tal procedimento está previsto em regimento. *****

A reunião **iniciou-se às 14h40** após a verificação em primeira chamada, da presença da maioria absoluta dos membros sendo eles: arq. urb. **Ângela Ramires** (titular), arq. urb. **Roberto dos Santos Moreno** (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. **Júlio Soto Saavedra** (titular) e adv. **Yuji Izumi** (suplente), representantes 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 06/11/23 e reencaminhada com complementações em 08/11/23. A arq. urb. **Joselma Bortoletti** explicou que o item **1.1. PA 19.458/2021 – Diretrizes Urbanísticas para Galpão comercial – NR2-0** - **Motivo: retificação de informação**; disse que o caso foi objeto de análise na reunião anterior mas que houve um equívoco no desenho da área e que com a correção da área, o terreno passou a ter cerca de 1% em Zona de Extração de Minérios e Disposição de Resíduos Sólidos – ZEMR; perguntou se poderia ser mantida a decisão de considerar para cada porção do terreno, a regra da zona correspondente conforme deliberado na reunião anterior. A arq. urb. **Kátia Tani** complementou dizendo que o equívoco se deu razão de haver outro polígono de área objeto de diretrizes urbanísticas no mesmo local, mas que o processo em questão não foi analisado pela CTLU à época porque foi indeferido por não haver uma regulamentação da Lei nº 6.798/10; falou que no caso do polígono do processo de diretrizes urbanísticas que foi indeferido, a área, apesar de ser no mesmo local, possuía uma configuração diferente da área do processo que foi analisado e deliberado na reunião anterior (PA 19.458/2021) conforme se pode observar pela imagem apresentada no slide. O arq. urb. **Roberto dos Santos Moreno** solicitou que fosse esclarecido o motivo do indeferimento do processo do polígono que foi utilizado por engano; a arq. urb. **Kátia Tani** explicou que o indeferimento se deu em razão de haver incompatibilidade da Lei nº 6.798/2010, que criou a APA Cabuçu – Tanque Grande, que em seus quadros trata de usos permitidos conforme a Lei nº 6.253/2007, que foi revogada com a promulgação da Lei nº 7.888/2021 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo); disse que na Lei da APA, os usos permitidos na ZUS 2 são os usos C1/S1, comércio e serviços, conforme códigos da Lei nº 6.253/2007, enquanto a lei vigente classifica os usos como NR (Não Residencial); falou que foi elaborado regulamentação que foi publicada somente após o processo ter sido indeferido. O arq. urb. **Roberto dos Santos Moreno** perguntou ainda sobre a área de vegetação existente na área



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 ZUS-2. A arq. urb. **Kátia Tani** observou que o local é o mesmo, sendo apenas a configuração dos limites do terreno é que estão diferentes e que a análise e discussão ocorreu na reunião anterior. O arq. urb. **Roberto dos Santos Moreno** disse que não se lembrava bem de ter visto a área e perguntou se essas questões ambientais seriam analisadas pelo grupo responsável pelas diretrizes. A arq. urb. **Kátia Tani** disse que sim. A mediadora, **Francini Domingues**, reforçou que o caso se trata apenas de uma retificação de informação. A arq. urb. **Joselma Bortoletti** sugeriu que fosse feita a **deliberação considerando se havia alguma discordância com relação a apenas corrigir a informação das zonas que incidem sobre o terreno**. Como não houve discordância de nenhum dos membros, **a retificação de informação foi aprovada por unanimidade.** *****

Em continuidade, a arq. urb. **Joselma Bortoletti** passou para o item **1.2. PA 56.171/2023 – Diretrizes Urbanísticas para Condomínio Residencial Vertical – R4 – HIS – Motivo: imóvel em mais de uma zona de uso**; disse que, conforme ilustrado nas imagens da apresentação, o imóvel está cerca de 92,75% em Zona Industrial – ZI, e 7,25% em Zona de Uso Diversificado 4 – ZUD-4, mas que o acesso ao terreno se dá apenas por ruas localizadas na ZUD-4 e que por essa razão, a sugestão preliminar é de se considerar o imóvel todo como ZUD-4; falou ainda que nos fundos do terreno há provavelmente um córrego, e que naquela porção se propõe um recuo de no mínimo 10,00 metros. A arq. urb. **Kátia Tani** disse que a proposta do recuo se dá em razão de se garantir uma espécie de área de amortecimento entre a Zona Industrial – ZI e a Zona de Uso Diversificado uma vez que na ZI são permitidos usos mais incômodos e potencialmente perigosos. O eng. civil **Reinaldo Ruy** disse concordar em considerar o terreno como ZUD-4 mas que entende ser incoerente exigir o recuo de 10 metros uma vez que a lei de zoneamento já define os recuos que devem ser aplicados; disse que os demais imóveis na ZUD-4 não terão que seguir essa regra, e que por isso, não haver tratamento diferente; reforçou que o uso pretendido é de interesse social, que geralmente são prédios baixos e que o recuo de fundos provavelmente não seria superior a 4 metros. O arq. urb. **Roberto dos Santos Moreno** disse entender o posicionamento do eng. civil **Reinaldo Ruy**, mas que concorda com a exigência do recuo de 10 metros no local indicado. A arq. urb. **Ângela Ramires** falou que seria interessante se o grupo (CTLU) pudesse também exigir que nesse recuo fossem plantadas árvores formando uma barreira de vegetação. O arq. urb. **Roberto dos Santos Moreno** disse concordar e disse ainda que seria interessante que fosse uma espécie de parque. A eng. civil **Mônica Mingossi** falou que concorda com a sugestão de considerar o terreno todo como ZUD-4 e também com o recuo; disse que pode propor ao grupo de diretrizes a questão da implantação de vegetação mas lembrou que se trata de área particular e não seria um parque de acesso público. Como não houve outras manifestações, a mediadora **Francini Domingues** pediu que cada membro manifestasse seu posicionamento. Manifestaram-se a favor da proposta de **considerar o imóvel todo em ZUD-4 com recuo mínimo de 10,00 metros na divisa com o imóvel localizado em ZI**, os seguintes membros votantes: arq. urb. **Ângela Ramires** (titular), arq. urb. **Roberto dos Santos Moreno** (titular), arq. urb. **Mounir Karame** (suplente em exercício de titularidade), representantes da Sociedade Civil, eng. civil **Mônica Mingossi** (titular) e arq. urb. **Joselma Bortoletti** (titular) representantes do Poder Executivo. Manifestou-se **parcialmente a favor da proposta**, o eng. civil **Reinaldo Ruy**, que disse discordar da exigência do recuo de 10 metros. A proposta de **considerar o imóvel todo em ZUD-4 com recuo mínimo de 10,00 metros na divisa com o imóvel localizado em ZI foi aprovada por maioria dos votos**. Não havendo outros assuntos a serem tratados, a mediadora, **Francini Domingues**, agradeceu a todos e disse que a última reunião do ano se realizará na primeira quinta-feira de dezembro conforme regimento, caso haja processos a serem analisados. A arq. urb. **Ângela Ramires** propôs que, mesmo não havendo casos para deliberar, que fosse realizada reunião e de forma presencial, para confraternização de final de ano. Com a concordância de todos, ficou



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

definido que a próxima reunião será realizada de forma presencial, e que assim que fosse definido o local, seria informado. *****

A reunião foi encerrada às 15:05, 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