

## NOVA LUOS DO MUNICÍPIO DE JACAREÍ

Reunião da equipe técnica para elaboração da nova Lei de Uso e Ocupação

**Data da reunião:** 03/06/2025

**Tema:** Regras específicas de uso e ocupação

### Presentes:

Valter Corbani  
Márcia Shinye  
Nicole  
Roberta  
Melissa  
Delis  
Walter Dias

SEGOVPLAN

Sandra	SMAZU
Dannyel Arid	
Luci	SIEM
Andrea Enomoto	
Daniel Pina	SMOB
Camila Pereira	
Mariana Carolina	PGM
Wellington	PROLAR
Walker Ferraz	SDE
Alexandre	SAAE

### PRINCIPAIS ASSUNTOS ABORDADOS NA REUNIÃO

A reunião teve início com a explicação sobre o tema da pauta, pontuando os artigos que seriam discutidos da atual LUOS (Lei 5.867 de 2014), iniciando no artigo 41 e seguindo até o artigo 53.

#### Seção I: Da Macrozona de Destinação Urbana MDU

#### Subseção I: Zona de Adensamento Preferencial 1- ZAP 1

#### **Artigo 41** – Zona de Adensamento Preferencial 1

Os parâmetros da ZAP 1 serão alterados na forma de apresentação conforme tabela sugerida por Wellington (PROLAR) na reunião anterior (29/05/2025) e apresentada pela Nicole (Segovplan) na presente reunião, portanto o texto do artigo deverá ser revisado indicando a tabela. Os anexos deverão ser bem mais completos.

A tabela irá facilitar a leitura dos parâmetros determinantes.

A tabela irá tratar a questão da densidade e demais parâmetros não apenas fixado ao zoneamento como é tratado hoje em lei, mas também considerando o tipo de via, dessa forma é mais fácil controlar o adensamento delineando a distribuição conforme tipo de via, assim, pode-se conter eventuais problemas com a construção de numerosas residências em um único lote, fato que atualmente é liberado, pois cabe ao previsto pelo requisito densidade.

A tabela contribui também no controle dos demais índices como taxa de ocupação, permeabilidade, sendo uma forma de criação de microzoneamentos, melhorando a questão da distribuição do território, esse método já é utilizado em outros municípios como, por exemplo, São José dos Campos.

Outra sugestão apresentada foi em relação à taxa de permeabilidade que poderia ser definida em relação ao tamanho do lote ao invés de utilizar taxa fixa.

Necessário rever sobre a densidade que é calculada em cima da densidade domiciliar definida pelo IBGE que era 3,4 e agora é 2,8 pois isso aumenta o número de unidades, é importante verificar se esse impacto é significativo.

Visando seguir o cronograma pré-definido foi acordado pelos presentes que a pauta densidade deverá ser tratada posteriormente.

---

## Subseção II: Zona de Adensamento Preferencial 2A e 2B ZAP 2A e ZAP 2B

### **Artigo 42 - Zona de Adensamento Preferencial 2A e 2B**

A Revisão do Plano Diretor alterou a ZAP 2A para ZAP 2 e manteve a ZAP 2B, hierarquicamente ambas atendiam os mesmos parâmetros tendo valores separados e agora serão tratados totalmente separados.

A ZAP 2 foi criada pra tratar a questão dos corredores e faixas que não possuíam definições de uso do solo, e alguns vazios foram atribuídos para ZAP 2B. O corredor foi pensado visando o uso misto do solo. Os corredores são áreas que não estão adensadas, como a Biagino Chieffi e a região dos Manacás. A ZAP 2B foi pensada como parâmetro mais adequado para tratar uso misto.

---

### Subseção III: Zona de Adensamento Controlado ZAC

#### **Artigo 43** - Zona de Adensamento Controlado – ZAC

Este zoneamento é mais restritivo e se diferencia no fator densidade, esse zoneamento não sofreu derivações na atualização do Plano Diretor. Foi pontuado que algumas áreas que anteriormente eram ZAC se tornaram ZAP 2. Foi ressaltado a questão de outorga onerosa que não é permitida em ZAC pois não trata sobre coeficiente mínimo / máximo. Suas especificidades serão discutidas no capítulo de urbanização, refletindo nos parâmetros.

---

### Subseção IV: Zona de Adensamento Restrito 1 ZAR 1

#### **Artigo 44.** Zona de Adensamento Restrito 1- ZAR 1.

Esse zoneamento foi alterado de ZAR 1 para apenas ZAR, seus parâmetros serão revisados no capítulo de urbanização. Foi sugerido que este zoneamento não tenha dispositivo de retenção. Foi exposto pela CETESB que o problema comum neste tipo de zoneamento, o qual contempla áreas que são loteadas sem infraestrutura de esgoto prevendo a fossa séptica, à medida que é permitido o desdobro desses lotes ocorre a sobrecarga dos solos por sumidouros, provocando instabilidade no solo, gerando áreas de deslizamentos e riscos em geral. Havia uma NBR que limitava dez fossas por hectare, porém houve uma alteração e esse artigo foi retirado.

---

#### **Artigo 45.** Atividades permitidas na Zona de Adensamento Restrito 1.

Foi discutido sobre a localização desse artigo dentro da lei, considerando que a sequência de artigos trata de parâmetros de cada zoneamento, e este, foca nas atividades permitidas dentro do zoneamento descrito pelo artigo 44.

A importância desse artigo é evitar atividades prejudiciais que hoje ocorrem em ilegalidade, um exemplo exposto são hotéis flutuantes.

A cota 625 citada pelo Parágrafo Único deverá ser atualizada.

Foi sugerido que esse artigo fosse suprimido e o assunto fosse tratado em tabela no tópico “Atividades previstas”, no entanto, considerando as constantes irregularidades entorno dessas atividades, é importante apresentar um artigo com definições para assegurar juridicamente o município.

Outra atividade que está ocorrendo irregularmente é a prática de Píer clandestino, há uma empresa responsável por emitir anuências para tais construções, mas no momento não está havendo liberação de nenhuma autorização.

Foi questionado sobre o que fazer no cenário atual, se haverá a imposição de retirada dos Píeres irregulares, pois são construções em área de preservação permanente e demanda fiscalização, sobrecarregando o jurídico do município.

Há lei estadual que define parâmetros para construção de Píer em represas em geral, no entanto, devemos elaborar definições restritivas com base no que é exposto pelo Estado e procurando não conflitar com o que é estabelecido pela empresa que emite a anuência.

Foi decidido que é conveniente manter o artigo, mas reformulá-lo reposicioná-lo dentro do documento.

---

Foi pontuada que a ZIT foi pensada nesse cenário onde há foco de atividades turísticas, portanto essa regulamentação poderia ser tratada dentro desse zoneamento.

Foi solicitada a criação de um capítulo esclarecendo que a ZIT sobrepõe os demais zoneamentos justamente pelas áreas de interesse ambiental.

Aplicam-se para fins de ocupação de uso do solo os parâmetros do zoneamento pré-definido, mas para a regulamentação de atividades econômicas serão utilizados os parâmetros da ZIT.

---

Foi discutido sobre a construção de Píeres, uma vez que, se os mesmos forem considerados como atividade comercial não deverão ser instalados em área residencial.

Essa pauta deverá ser melhor alinhada com fundamentação jurídica. Foi sugerida a elaboração de tabela específica para este caso, como é feito no município de São Francisco Xavier.

Ainda sobre as tratativas de represas, o ideal é a lei ter um parâmetro geral e uma regulamentação específica para áreas de represa.

---

**Artigo 46** – Nas margens dos reservatórios de água do Rio Jaguari, dentro da Zona de Adensamento Restrito 1, são definidos os seguintes parâmetros...

Possui paragrafo único que trata de aprovação de licença urbanística nas margens do rio, será vinculada as preocupações citadas no artigo anterior e reforça que a aprovação está condicionada perante os órgãos ambientais.

---

Subseção V: Zona de Adensamento Restrito 2 ZAR 2

**Artigo 47** – Zona de Adensamento Restrito 2 – ZAR 2.

Este Zoneamento foi removido do Plano Diretor.

---

Subseção VI: Das vias limítrofes nas Zonas de Adensamento, Zona Especial Central e Zona Especial de Várzea

**Artigo 48** – Parâmetros a serem utilizados em imóveis localizados em vias limítrofes.

Este artigo necessita alteração, foi sugerida a inclusão do texto “excetua-se gleba não urbanizada” ou “caberá apenas aos lotes limítrofes já existentes”. Em relação à ocupação em Zona de Várzea, foi sugerida a solicitação de demonstração de compensação como contrapartida ambiental, solução baseada na natureza, demonstração que estão sendo considerados pontos como cota, drenagem prejudicada da área, ciência da condição ambiental e localização da área pretendida, portanto, cabe inserir “áreas limítrofes com várzea caberá compensação ambiental”.

Prever faixa de transição, inserir no mapa e especificar parâmetros e alimentar os sistemas utilizados para não gerar erros no processo de emissão de certidão de uso.

---

## Seção II: Da Macrozona de Destinação Industrial – MDI

### Art. 49. Trata da permissão de uso na MDI

A sugestão inicial foi a inclusão de previsão de sistema de retenção.

Foi discutido que a taxa de ocupação pode ser semelhante a área urbana e a taxa de permeabilidade poderá ser maior.

Prever a possibilidade de inclusão de outorga onerosa.

Prever faixa de transição entre zonas.

---

## Subseção I: Da atividade Industrial na Macrozona de Destinação Industrial e Macrozona de Destinação Urbana.

### **Artigo 50.** Instalação de empreendimento industrial em MDU e MDI.

Redigir o artigo direcionando para legislação específica.

Inserir fator de pontuação que reflete impacto ambiental e analisar questões de impacto viário.

A Ficha de Informação (FIN) será extinta.

Há um projeto de lei em andamento que visa regulamentar a questão da compensação ambiental e será definida por meio do EIV, portanto irá regulamentar a elaboração do EIV. Foi mencionado o modelo de EIV elaborado pela prefeitura de Taubaté, que é claro e de fácil preenchimento.

---

## Subseção II: Das linhas limítrofes entre Macrozonas.

### **Artigo 51** – Alterar redação totalmente.

---

### **Artigo 52** – Remover totalmente.

---

**Artigo 53** – Trata da exigência de implantação de faixa com cobertura de vegetação arborea em toda extensão limítrofe do empreendimento.

Substituir o termo “linha” por “perímetro”.

---

O encontro foi finalizado com o artigo 53, os participantes foram orientados a analisar os pontos discutidos para posterior elaboração dos novos artigos e alimentação da tabela de parâmetros.