

## NOVA LUOS DO MUNICÍPIO DE JACAREÍ

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

**Data da reunião:** 05/06/2025

**Tema:** Artigos 54 ao 69

### Presentes:

Valter Corbani

Márcia Shinye

Nicole

Roberta

Melissa

Natália Karnauchovas

Walter Dias

Daniel Torres

Dannyel Arid

Luci

Andrea Enomoto

Daniel Pina

Mariana Carolina

Wellington

Walker Ferraz

Faridi Mussi

Daniel Silveira

SEGOVPLAN

SMAZU

SIEM

SMOB

PGM

PROLAR

SDE

SAAE

VISA

### 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 54 e seguindo até o artigo 69.

#### Seção III: Da Macrozona de Destinação Rural - MDR

#### **Artigo 54** – Macrozona de Destinação Rural - MDR

Tem uma nova descrição no PDOT que pode substituir a redação da LUOS

Sobre o parágrafo único sugeriu-se retirar a questão do W e apresentar uma melhor definição de agroindústria, citou-se como referência a definição adotada por São José dos Campos. Há uma definição federal para agroindústria, porém levantou-se a necessidade de estabelecer uma definição municipal. Foi mencionada a questão dos termos agroindústria e agronegócio, verificar quais são as potencialidades da Área Rural

de Jacareí, a vocação de Jacareí na parte agrícola, para melhor definir as informações da LUOS. Mencionou-se também a necessidade de esclarecer a questão das escalas de produção, incluindo também a questão da agricultura familiar.

---

#### **Seção IV - Da Macrozona de Interesse Ambiental - MIA**

Necessário atualizar os textos com as novas definições do PDOT.

Parte da MIA vai abranger o Recanto dos Pássaros, alterando os parâmetros urbanísticos, sendo necessário compatibilizar com a APA de Mananciais de São Paulo, que está em elaboração e pode gerar uma futura adaptação nos parâmetros desta área. Uma sugestão é acrescentar um texto informando que devem ser seguidas legislações estaduais e federais aplicáveis, pois neste momento, sem a existência desta legislação de fato sobre as APAs não é possível realizar a discussão de parâmetros de forma compatibilizada.

Foi mencionada a questão da regularização dos hotéis já existentes no Recanto dos Pássaros e dos piers, pois o município não possui lei para aprovar píer lá, não é emitida licença urbanística para pier. Foi realizada discussão sobre a possibilidade de regularizar os piers existentes e se seria necessária a anuência do órgão que administra o corpo d'água, no caso FURNAS. Uma alternativa seria adotar procedimento análogo ao território, como nas aprovações de acesso em rodovias, a exemplo da Dutra, exigindo que para ocorrer a aprovação deve-se ter anuência do órgão administrador. Esta questão da anuência abrangeria os piers, os tanques de criação (piscicultura) e a energia solar, incluindo também o ICMBio. Os mesmos parâmetros serão adotados tanto para regularização quanto para construção de novos piers.

---

#### **Seção V: Da Macrozona de Mineração - MM**

##### **Artigos 57 e 58**

Seguir o texto do PDOT.

Incluir um texto permitindo que, em caso de desativação da atividade minerária, seja permitido adotar os usos previstos no zoneamento que o imóvel se encontra mediante o cumprimento de todas as exigências do licenciamento ambiental.

---

## Seção VI: Da Zona Especial Central - ZEC

### Artigos 59 e 60

Atualizar as descrições conforme PDOT.

Incluir textos definindo melhor as questões e realizando o detalhamento das tabelas separando as situações, pois há situações diferentes dentro da ZEC, não sendo possível generalizar. Verificar no projeto do Renova Centro as medidas adotadas para verificar o que pode ser incorporado na LUOS. Mencionou-se também a possibilidade de inserção de texto sobre fachadas ativas.

Sobre a redução das vagas de estacionamento, questionou-se se não incidiria sobre as vagas funcionais, para idosos e pcd. No momento não se chegou a uma conclusão.

Sobre os calçadões exclusivos para pedestres (ruas, vias exclusivas para pedestres) seria interessante apresentar na LUOS quais trechos seriam contemplados e inclusive estabelecer regras para as fachadas nestas regiões.

Seria interessante incluir na LUOS a delimitação de áreas de embarque/desembarque para veículos de aplicativo, assim como há área delimitadas para pontos de táxi. Importante também delimitar áreas para bicicletários, se necessário.

---

## Seção VII: Da Zona Especial de Interesse Social - ZEIS

Atualizar a descrição conforme o PDOT.

Não foi definida ZEIS de estoque de terras, porém foi incluída a proposta da cota de solidariedade como uma alternativa para promover habitações de interesse social dentro da malha urbana. Os lotes provenientes de cota de solidariedade serão aceitos mediante avaliação da Fundação Pró-Lar e/ou órgão municipal competente e devem ser localizados fora do perímetro de fechamento de loteamentos que solicitarem o fechamento.

Pró-Lar irá verificar a apresentar posteriormente ao grupo de trabalho os demais textos que necessitam ser incorporados a LUOS.

---

#### Seção VIII: Da Zona Especial de Cemitérios e Aterros Sanitários – ZECAS

Suprimir. Este zoneamento não existe mais.

---

#### Seção IX: Da Zona Especial de Várzea - ZEV

##### **Artigo 67**

Mencionou-se sobre prever no EIV do empreendimento medidas mitigadoras necessárias, como por exemplo para construções em área de turfa, que têm risco de incêndio.

Ressaltou-se que o PDOT definiu nos Artigos 105 e 106 que os parâmetros de edificações em ZEV serão definidos caso a caso. É preciso que o município se prepare tecnicamente para lidar com a questão da várzea, capacitando profissionais especialistas nesta área ou contratando a elaboração de laudos e consultorias. Uma alternativa de solução seria contemplar os parâmetros de ocupação dentro dos parâmetros de sustentabilidade.

---

#### **Sobre os novos zoneamentos criados no PDOT**

Inserir na LUOS em continuidade aos zoneamentos existentes.

Como encaminhamento para as próximas reuniões, de retomada dos artigos referentes aos zoneamentos, os participantes da reunião apresentarão propostas para os novos zoneamentos.

---

#### CAPÍTULO V: DA URBANIZAÇÃO

##### Seção I - Das disposições gerais

##### **Artigos 68, 69 e 70**

Incluir os condomínios de lotes nas formas de parcelamento do solo, como item IV. Os parâmetros de ocupação e de urbanização seguirão os mesmos parâmetros do zoneamento que o imóvel se encontra. Nos condomínios de lotes não será exigido o atendimento dos parâmetros viários (largura de vias e calçadas), pois as vias não serão doadas ao município como áreas públicas, trata-se de circulação particular. As calçadas deverão seguir os parâmetros de acessibilidade. Sobre a doação de áreas públicas, levantou-se a possibilidade de estabelecer a doação em pecúnia e questionou-se haverá o estabelecimento de parâmetros mais detalhados para permitir estas doações, estabelecendo critérios para casos específicos (ex: em área industrial, não é de interesse do município ter áreas institucionais, caso em que seria aceita a doação em pecúnia).

Interrompeu-se a discussão destes aspectos de doação de área pública pois serão abordados nos artigos posteriores. Ressaltou-se que a figura dos condomínios de lotes é nova e, portanto, requer detalhamento.

---

O encontro foi finalizado com o artigo 69 e os artigos sobre urbanização serão retomados na próxima reunião para maior fluidez das discussões, retomando a partir do artigo 70.