

NOVA LUOS DO MUNICÍPIO DE JACAREÍ

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

Data da reunião: 10/06/2025

Tema: Artigos 68 ao 82

Presentes:

Cláudia Roldão

Márcia Shinye

Nicole

Roberta

Delis

Thiago Suyama

Ione Pereira

Walter Dias

Daniel Torres

Dannyel Arid

Luci

Andrea Enomoto

Daniel Pina

Mariana Carolina

Camila Oliveira

Walker Ferraz

Faridi Mussi

Arlindo Regis de Oliveira

SEGOVPLAN

SMAZU

SIEM

SMOB

PGM

SDE

SAAE

EXTERNO

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 68 e seguindo até o artigo 82.

CAPÍTULO V - DA URBANIZAÇÃO

Seção I - Das disposições gerais

Artigo 68 e 69 – A reunião foi iniciada com a retomada dos artigos 68 e 69 para melhor contextualização.

Necessário incluir “condomínio de lotes”.

Sobre a diretriz para condomínio de lotes, há municípios que tratam o assunto de forma separada, há um parecer da procuradoria quanto ao assunto, mas não há definições quanto à infraestrutura.

Foi solicitado ao DH, estudo e definições quanto às diretrizes para condomínio de lotes.

Necessário incluir definição sobre loteamento de interesse social. Há diretriz sobre edificação e não sobre loteamento.

Citar em quais zoneamentos é possível inserir loteamentos de interesse social.

Foi mencionado que o município de São Paulo utiliza o termo “Habitação de Mercado Popular” em substituição ao que estamos chamando de “Habitação de Interesse Social”, uma vez que, habitação de interesse social é função pública e não cabe ao particular.

Não há a possibilidade para loteadores implantar lotes de interesse social, o termo é utilizado visando o benefício do programa Minha Casa Minha Vida, em geral, é necessário esclarecer que o loteador deverá seguir a especificação do zoneamento da área destinada.

Foi proposta a criação de um artigo para tratar de habitação de interesse social.

Há um projeto de lei complementar em tramitação visando o incentivo a projetos habitacionais de interesse social visando as faixas 1 e 2, o projeto prevê a implantação nas Zonas de Adensamento 1 e 2, Zona de Interesse Social e Zona Especial Central.

Artigo 70 – Formas de Parcelamento do Solo

Incluir definições no artigo ou inserir no glossário.

Incluir condomínio de lotes.

Artigo 71 – Na urbanização do solo

Eliminar o fator “W”.

Incomodidade: relacionar com a tabela que está sendo elaborada e o EIV.

Manter a proibição para fins de uso habitacional.

A Macrozona de Mineração foi extinta.

Artigo 72 – Proibida a urbanização do solo.

Corrigir definições conforme LEI 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979.

Não há parâmetros técnicos para definição de agrupamento de espécies arbóreas, o entendimento fica em aberto.

Foi sugerido convidar membros da sustentabilidade para discussão.

Inserir conceito de áreas verdes urbanas.

Se atentar ao retrocesso ambiental.

O termo adequado é “solo contaminado” e não “aterro contaminado”.

Artigo 73 – Projetos de loteamento destinados ao uso habitacional

Substituir loteamento fechado por acesso controlado, inserir condomínio de lotes.

Seção II – Da exigência de áreas públicas na urbanização do solo.

Artigo 74 – Terreno urbanizado

Definições proveniente da 6766.

Inserir vias de circulação.

Artigo 75 – Compensação urbana

Trazer minuta no próximo encontro. (Lei de contrapartida)

Artigo 76 – Compensação urbana

Reserva legal não está dentro dessa definição, mas sim dentro do que é definido pelo Código Florestal.

Os 5% requeridos podem estar dentro da reserva legal ou APP, porém a responsabilidade de preservação não poderá ser atribuída ao município.

Artigo 77 – Condomínios

Rever 5% no próprio terreno, geralmente a área não possui qualidade e possibilidade de uso.

Esclarecer sobre situações que ultrapassam 200.000m², pois fica subentendido que não há proibições.

Verificar o porquê da limitação em 200.000m².

Natália e Melissa estão elaborando estudo sobre infraestrutura de condomínio com área superior a 200.000 m².

Parágrafo único: incluir inciso I.

Artigo 78 – Loteamento, desmembramento, condomínio.

Manter.

Artigo 79 – Características de áreas públicas a serem reservadas.

§ 1º Incluir mais parâmetros, por exemplo, três vezes a distância.

§ 2º - Definição Art 51 parágrafo 3º PDOT.

§ 3º - A definição atual não garante área útil.

§ 4º - Art. 48 PDOT § 6º Pelo menos metade da área das porções destinadas a lazer ou verde deve possuir declividade de até 10% (dez por cento).

§ 5º - Está em acordo com o PDOT.

§ 6º - Manter

Artigo 80 – Distribuição de áreas públicas

Manter.

Artigo 81 – Antecipação de doação.

Revogar ou elaborar condição técnica.

Artigo 82 – Programas habitacionais

Incluir fundo específico e fora do perímetro, principalmente em casos de condomínio fechado.

Foi sugerido pelo arquiteto Arlindo, o aprimoramento das diretrizes fornecidas pela municipalidade, uma vez que, atualmente é atribuída ao empreendedor a responsabilidade de apresentar as áreas que serão doadas, no entanto, seria viável a própria prefeitura estipular áreas desejadas delimitadas por um raio de acessibilidade, assim, essa informação já poderia ser fornecida na diretriz e o empreendedor poderia atuar colaborando com os interesses públicos e contribuindo com o melhor planejamento da área desejada.

A reunião foi finalizada com a análise do artigo 82.