

NOVA LUOS DO MUNICÍPIO DE JACAREÍ

Primeira reunião da equipe técnica para elaboração da nova Lei de Uso e Ocupação

Data da reunião: 20/05/2025

Tema: Introdução e objetivos da Lei

Presentes:

Samuel	
Walter Corbani	
Márcia Shinye	SEGOVPLAN
Beatriz	
Melissa	
Walter	
Sandra	SMAZU
Luci	SIEM
Virgílio	
Daniel Pina	SMOB
Andrea	
Moacir	SMS
Walker	SDE
Alexandre	SAAE
Wellington	PROLAR
Mariana Carolina	Procuradoria

PRINCIPAIS ASSUNTOS ABORDADOS NA REUNIÃO

A reunião teve início com a apresentação da estruturação do processo de elaboração da nova Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS). Durante a exposição, foi detalhada a programação das reuniões técnicas da fase preparatória, que será dividida em duas etapas. Também foram descritos os temas que serão discutidos em cada uma dessas reuniões.

Na sequência, foi apresentado o trabalho desenvolvido pelo assessor Walter, que consiste em um comparativo entre os artigos da LUOS vigente e uma proposta de novo texto para esses mesmos artigos, com o objetivo de atualizar e modernizar a legislação. Até o momento, o comparativo abrange apenas até o artigo 4º, com foco na parte jurídica da lei.

O Alexandre alertou para a necessidade de cautela ao realizar esse tipo de comparativo, destacando que o mais importante é que a nova LUOS esteja subordinada ao Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT). Assim, a base para a criação da nova lei deve ser o PDOT em vigor, e não a legislação atual. A nova LUOS deverá refletir os objetivos, conceitos e princípios estabelecidos no PDOT.

Samuel ressaltou a importância de se repensar a estrutura da nova LUOS, considerando que a legislação atual está bastante defasada. Sugeriu que a equipe se inspire em leis de outras cidades que passaram recentemente por revisões. Ele apontou como um dos principais problemas da atual legislação o engessamento da permissão de uso vinculada exclusivamente à classificação viária. Wellington e os representantes da SMOB concordaram com essa crítica e sugeriram a adoção de critérios adicionais ou complementares, como a sobreposição e o escalonamento de parâmetros, para definir a permissão de uso.

Outro tema abordado foi a inclusão de novas zonas previstas no PDOT, com destaque para a ZIT (Zona de Interesse Turístico). Walter C. sugeriu a criação de uma legislação específica para essa zona, dado o ineditismo e a complexidade dos temas envolvidos, além da ausência de parâmetros na legislação anterior. Alexandre comentou que não haveria impedimentos em tratar o assunto por meio de uma lei específica, já que essas zonas estão localizadas fora do perímetro urbano (nas regiões MDR e MIA). Caso a ZIT seja incluída na nova LUOS, será necessário redobrar o cuidado na definição de seus parâmetros, considerando sua natureza rural. No entanto, outros participantes defenderam a importância de já contemplar a ZIT na nova LUOS. A procuradora Mariana não identificou impedimentos jurídicos para isso, e Samuel sugeriu o uso da legislação regional como referência.

Andrea trouxe à tona a questão das zonas limítrofes, que na legislação atual permite a aplicação do parâmetro menos restritivo. Esse ponto foi apoiado por outros técnicos, que acreditam ser necessária uma revisão dessa diretriz na nova LUOS.

Luci abordou o tema dos tanques de retenção, que podem ser considerados no cálculo da taxa de permeabilidade, e mencionou que já existe um decreto específico sobre o assunto e propôs que seja feito um paralelo entre esse decreto e a nova LUOS.

Wellington e a procuradora Mariana voltaram a tratar da estrutura da nova LUOS, expressando preocupação quanto ao risco de se repetir o formato da legislação atual, o que pode resultar em uma lei engessada e rapidamente obsoleta. Walter C. esclareceu que o trabalho do assessor Walter é apenas um ponto de partida para a discussão, e que o processo de elaboração da nova lei seguirá uma abordagem mais ampla e estratégica.

Foram indicadas, como referência para a nova LUOS, as legislações das cidades de São José dos Campos e São Paulo.

A procuradora Mariana também destacou a importância de tratar, na nova LUOS, da reserva de áreas para a PROLAR nos projetos de parcelamento do solo. Embora seja uma questão jurídica sensível, ela está atualmente mais bem respaldada, pois o novo PDOT já prevê essa exigência. A procuradora sugeriu ainda que a legislação permita tanto a oferta de área física quanto a compensação em pecúnia.

Por fim, Alexandre solicitou autorização para compartilhar materiais de estudo e referências no grupo de trabalho, com o objetivo de apoiar a preparação da equipe técnica para as próximas reuniões.

Walter C. encerrou a reunião reforçando que este encontro foi uma introdução ao tema e destacou a importância de refletir sobre a estruturação e organização da nova LUOS, priorizando um debate conceitual e objetivo, como preparação para os próximos encontros.