

NOVA LUOS DO MUNICÍPIO DE JACAREÍ

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

Data da reunião: 22/05/2025

Tema: Definições, macrozoneamento e zoneamento

Presentes:

Cláudia	
Valter Corbani	
Márcia Shinye	
Márcia Caldas	
Nicole	SEGOVPLAN
Beatriz	
Roberta	
José Walter	
Sandra	
Dannyel Arid	SMAZU
Luci	SIEM
Daniel Pina	
Andrea	SMOB
Walker	SDE
Alexandre	SAAE
Wellington	PROLAR

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 Art. 6º e seguindo até o 25º.

As atividades prosseguiram com a leitura dos artigos da atual LUOS. Em relação ao Art. 6º, foram feitas algumas observações:

- Sobre a tabela de faixa não edificante (Anexo II, Tabela 4), deverá ser incluída a Av. Davi Lino, uma vez que a mesma ainda não existia à época da elaboração da LUOS vigente.
- Foi sugerida a inclusão de um mapa que identifique as faixas não edificantes das vias que possuem essa exigência, como forma de facilitar o entendimento, já que apenas a leitura do texto gera confusão.
- Foi solicitada a colaboração da SMOB para atualização da tabela sobre as dimensões das vias públicas, considerando o que já foi mencionado no PDOT.

Foi abordada a questão da desobrigação da exigência de vagas de estacionamento na Zona Especial Central para usos residenciais, inclusive em edifícios. Ainda sobre o tema, mencionou-se a possibilidade de permitir que comércios de pequeno porte possam realizar convênios com estacionamentos terceirizados.

Também foi mencionada a possibilidade de vincular o uso dos lotes não apenas à classificação viária, mas também ao zoneamento em que estão inseridos.

Foi solicitado que esta discussão fosse pausada, uma vez que os temas mencionados ainda seriam abordados em momento oportuno durante a própria reunião.

Sobre o Art. 7º foram abordados os assuntos:

- Durante a leitura do artigo, decidiu-se aprimorar o texto sobre a definição de “urbanização”, deixando claro que se refere à parâmetros dentro do perímetro urbano (inciso III).
- Ao incluir a ZIT (Zona de Interesse Turístico), que faz parte da MIA e MDR, na nova LUOS, será importante explicar, nas definições citadas neste artigo, que para áreas rurais não cabe o termo “urbanização”, mas sim “regularização de uso”, pois este se aplica tanto a zonas urbanas quanto rurais.
- Ficou acordado que deverá ser apresentada, na próxima reunião, uma definição melhor elaborada para os termos deste artigo, incluindo o conceito de “regularização de uso”.

No Art. 8º, que trata da identificação das Macrozonas e Zonas da cidade:

- Deverá haver correção do nome das Macrozonas e Zonas conforme o novo PDOT, tanto em relação ao conteúdo quanto à estruturação.
- Ao identificar as ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social), deverão ser diferenciados os tipos 1, 2 e 3, conforme descrito no PDOT. Estas zonas deverão possuir legislações urbanísticas específicas elaboradas posteriormente.
- A ZEM (Zonas Especiais de Mineração) também deverá ser regulamentada por lei específica, podendo conter orientações gerais já na nova LUOS, em conformidade com o que está descrito no PDOT.
- Incluir os Corredores de Desenvolvimento Econômico na parte que trata dos zoneamentos.

Sobre no Art. 9º:

- Incluir a expressão “em lei específica” nos casos em que a zona em questão será detalhada em legislação posterior à nova LUOS. É importante que essa inclusão

esteja de acordo com o texto do PDOT. Inclusive, nos casos de ZEIS, é elaborada uma lei específica para cada caso de regularização fundiária, pois envolvem aspectos e parâmetros diversos e específicos, não contemplados em legislações vigentes.

Para o Art. 10:

- Foi sugerida a inclusão do termo “uso especial” nas definições presentes no artigo.
- Ainda sobre este tema, discutiu-se a possibilidade de incluir, na definição de uso misto, que a atividade não residencial deve ser compatível com o uso residencial.
- Foi argumentado que essa definição e especificação mais detalhada dos usos pode ser melhor desenvolvida ao longo da lei, e não necessariamente na parte de definições.

Ao tratar do Art. 11:

- Foi retomada a questão sobre a permissão de uso, que poderia estar vinculada não apenas à classificação viária, mas também ao zoneamento. Para isso, foi apresentada a proposta de elaborar uma tabela de permissão de uso a partir da classificação viária para cada tipo de zoneamento, tornando mais específicos os usos permitidos. Essas tabelas considerariam, além do porte da via, o interesse do município em adensar a área, bem como as dificuldades e peculiaridades de cada zona.
- Foi abordada a preocupação com os usos em ruas sem saída:
 - Sobre a possibilidade de usos não residenciais mais diversificados, visto que há muitas solicitações de MEIs para utilização do imóvel como sede da empresa. Porém, foi explicado que, se o uso for compatível com o residencial, não há impedimento atualmente, embora esse ponto possa ser melhor tratado na nova LUOS.
 - Tratar a permissão de uso familiar não apenas com base no número de unidades, mas considerando também outros requisitos.
- Repensar o parágrafo único deste artigo, de acordo com a nova tabela sobre permissão de uso a ser elaborada.

Durante a discussão sobre os viários, foi lembrada a ausência da classificação viária de algumas vias no PDOT, pois se sabe que certas vias possuem classificações que não estão identificadas no plano.

Contudo, quando uma via não é classificada por lei, ela é automaticamente considerada como via local.

Foi afirmado que será possível a classificação dessas vias na nova LUOS. Solicitou-se o apoio da SMOB para essa tarefa de classificação.

Foi mencionada a questão do PGT (Polo Gerador de Tráfego), que também deverá ser atualizado, já que está vinculado à atual LUOS. E que também deverá ser realizado o Plano de Mobilidade, agora que o novo PDOT foi aprovado. Ressaltou-se a importância de garantir coerência entre todas essas legislações, a fim de evitar divergências.

Abordou-se também a questão das novas vias que serão criadas após a LUOS, que deverão ter sua classificação definida em projeto, durante o processo de aprovação de loteamento, devendo atender às características descritas na nova lei, conforme a sua classificação. Após a aprovação do loteamento, é importante que o cadastro das novas vias identifique sua classificação. O mesmo se aplica à criação de vias por decreto, que também devem ter sua classificação já definida.

Sobre o Art. 12:

- Foi amplamente rejeitado, por ser um artigo que engessa a permissão de usos, ao não permitir o uso não residencial nas vias locais dos loteamentos citados, além de segregar esses loteamentos do restante do município.
- Ao ampliar os usos permitidos nessas vias, será necessário avaliar cuidadosamente, considerando tratar-se de uma área residencial consolidada, onde certos usos podem ser incompatíveis.
- Foi sugerida a remoção deste artigo da lei, substituindo sua função pela indicação da permissão de usos nas tabelas em anexo, conforme já acordado anteriormente. Atenção especial deve ser dada à permissão de usos nas vias locais, não apenas nos loteamentos citados, mas em todo o município.

Foi tratada a questão da permissão de usos na MIA e MDR, que deverão seguir o que já está definido no PDOT, mas que também deverá constar na nova lei. Devem ser observadas todas as atividades passíveis de permissão, dentro dos conceitos e preceitos já estabelecidos no PDOT.

A inclusão de uma definição mais clara e abrangente dos usos permitidos nessas áreas deverá ajudar a SDE a orientar melhor os munícipes interessados em instalar negócios nessas regiões, além de facilitar a liberação dos usos permitidos, contribuindo com a economia local.

Sobre o Art. 13:

- Decidiu-se que o texto poderá ser substituído por outro, com referência às regras de Licenciamento Ambiental, uma vez que o licenciamento abrange mais aspectos do que os mencionados no artigo atual. Foi solicitado o apoio da SMAZU na elaboração

do novo texto, aproveitando para indicar as atividades que requerem licenciamento ambiental.

Para o Art. 14:

- Foi sugerida a inclusão do texto sobre áreas construídas não computáveis, conforme previsto no PGT. Como esse decreto será revogado com a nova LUOS, será importante manter essa informação na nova lei, permitindo também a melhor divulgação sobre essa permissividade, desconhecida por muitos profissionais, por não constar na lei atual.
 - Ainda sobre este artigo, foi mencionado o §1º, que trata da exigência de vagas de estacionamento para aprovação de qualquer projeto de edificação. Foi questionada essa exigência, especialmente diante da crescente valorização da mobilidade não motorizada em todo o mundo.
 - Sugeriu-se eliminar essa exigência para usos residenciais na área central, como forma de reduzir o tráfego e incentivar a ocupação do centro. A exigência de vagas tem sido um entrave, especialmente em imóveis antigos, dificultando a adaptação às regras da lei atual.
 - Como alternativa, sugeriu-se que o proprietário, em contrapartida à supressão das vagas, implemente fachada ativa, com comércio no térreo e outras vantagens urbanas associadas.
 - Foi ressaltada a importância de manter as exigências de vagas para usos não residenciais de alto impacto.
 - Também foi ressaltado que a não exigência de vagas não exclui a necessidade a implantação de baias de embarque/desembarque e de carga/descarga.
 - Discutiu-se também como incentivar a implantação de estacionamentos privados na região central. Apesar da proposta ir contra algumas discussões anteriores, foi sugerida a inclusão, na nova lei, da possibilidade de convênios entre comércios que não possuam espaço físico para vagas e estacionamentos privados. Este tema deverá ser melhor desenvolvido, vinculado ao porte do imóvel e à atividade prestada.
-

Em relação aos Artigos 17 e 18, foi sugerida sua reescrita e atualização, com textos mais claros e explicativos. Considera-se pertinente a inclusão, nesses novos textos, de elementos relevantes constantes no PGT.

No Art. 19, referente à não exigência de vagas de estacionamento:

- No inciso I, a largura mínima da frente do lote, deverá ser reescrito, substituindo o termo “frente” por “testada”, já que alguns imóveis possuem mais de uma testada

voltada para a via pública. Caso uma delas tenha dimensão superior a 7,00m, seria possível a implantação de vagas de estacionamento no imóvel.

- Mencionou-se também o recuo que os imóveis fazem para reserva de vagas. Atualmente, o recuo é de 5,00m, equivalente ao comprimento de uma vaga comum, mas é importante prever uma faixa livre, de pelo menos 1,20m, entre as vagas e a fachada do imóvel para:
 - Facilitar a circulação de pedestres,
 - Tornar o local mais acessível,
 - Permitir manutenção da fachada durante o funcionamento da atividade,
 - Ampliar a área para rotas de fuga em situações de risco.
- Solicitou-se à SMOB a revisão deste artigo, especialmente do inciso II.

Do Art. 20 ao 24, solicitou-se à SMOB a atualização dos pontos abordados nesses artigos, com base nas necessidades observadas pela secretaria em sua experiência com mobilidade urbana, e de acordo com o PGT e o PDOT.

Também foi solicitado que os demais participantes da reunião colaborem, trazendo contribuições com base em suas experiências profissionais na prefeitura e vivência cotidiana.

Para finalizar, foi solicitado que todos os participantes estudem os pontos discutidos, especialmente os que demandam atualização completa ou criação de novos artigos e tabelas, para a segunda fase dos encontros técnicos, quando os temas serão revisitados.

Os novos textos deverão ser apresentados por todos que tiverem sugestões, de forma explicativa e justificada, conforme os preceitos do PDOT, para posterior inserção na nova minuta a ser elaborada ao final dos encontros.

OBSERVAÇÃO:

Atual LUOS – Lei Municipal de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo (Lei nº 5867 de 2014)

PDOT – Plano Diretor de Ordenamento Territorial (Lei Complementar nº126 de 2025)

PGT – Polo Gerador de Tráfego (Decreto nº 972 de 2020)