

## 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	SEGOVPLAN
Nicole	
Beatriz	
Roberta	
José Walter	
Sandra	SMAZU
Dannyel Arid	
Luci	SIEM
Daniel Pina	SMOB
Andrea	
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 municípios 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)