

REUNIÃO REVISÃO LUOS DO MUNICÍPIO DE JACAREÍ

Data da reunião: 22/07/2025

Presentes:

Valter Corbani

Roberta

SEGOVPLAN

Melissa

Daniel Torres

SMAZU

Walker

SDE

João Pascal

EXTERNO

Abertura e Contextualização

No início da discussão sobre a necessidade imposta pelo PDOT de incluir o parâmetro de gabarito na LUOS, foi observado que os demais parâmetros urbanísticos já impõem, de certa forma, limitações à altura das edificações. Diante disso, considerou-se que a definição de diretrizes mais gerais sobre o tema poderia ser mais adequada. No entanto, conforme exemplificado por Roberta, há situações em que seria tecnicamente viável a construção de torres de grande altura, o que reforça a necessidade de um regramento legal mais específico, a fim de evitar excessos.

Gabarito

Valter pontuou também o caso específico da ZEC, em que os parâmetros são menos restritivos. Nesse contexto, o gabarito também poderia ser utilizado como instrumento de controle para prevenir sombreamento em áreas sensíveis, como o Parque da Cidade.

Daniel ressaltou a importância de considerar os impactos ambientais relacionados à altura das edificações, especialmente no que diz respeito à interferência em rotas de aves e na continuidade dos corredores ecológicos que interligam as Áreas de Proteção Ambiental (APAs).

Pascal contribuiu sugerindo a correção do parâmetro de recuo, substituindo o termo h/6 por g/6, para maior adequação técnica.

Estacionamento em Áreas Centrais

A discussão avançou também para a questão do estacionamento na área central, sendo debatida a possibilidade de desobrigar empreendimentos residenciais, localizados no centro, da exigência de vagas de estacionamento.

Conflitos Uso Misto

Abordou-se ainda o conflito entre novos empreendimentos e indústrias já consolidadas, especialmente no que se refere à geração de incomodidade. Foram apresentados

exemplos concretos de atividades industriais consolidadas que tiveram de ser encerradas em decorrência da pressão de moradores.

Destacou-se a relevância do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) como instrumento fundamental de controle urbanístico, embora tenha sido observado que seu potencial para assegurar a qualidade urbana ainda não tem sido plenamente explorado.

Turismo Hospitalar

Por fim, discutiu-se o turismo hospitalar e os impactos associados à infraestrutura de suporte — como hotéis e restaurantes — bem como os desafios relacionados à escolha da localização e à possível geração de incômodos à vizinhança.

Encerramento

A reunião foi encerrada e ficou pontuado que o próximo tema será definido pelo grupo técnico.