

NOVA LUOS DO MUNICÍPIO DE JACAREÍ

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

Data da reunião: 27/05/2025

Tema: Zonas Especiais e áreas ambientalmente sensíveis

Presentes:

Valter Corbani	
Cláudia	
Márcia Shinye	
Nicole	SEGOVPLAN
Beatriz	
Roberta	
Melissa	
Sandra	
Dannyel Arid	SMAZU
Virgílio	SIEM
Daniel Pina	
Andrea	SMOB
Walker	SDE
Daniel Silveira	SMS
Wellington	PROLAR
Mariana Carolina	Procuradoria
Kaio Vilhena	Externo
Débora da Costa (coordenadora do curso de arquitetura – IF)	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 Art. 25 e seguindo até o 29, dando continuidade com o art.140 ao 147.

Essa reunião não seguiu exatamente com o que foi apresentado no documento que descreve o Cronograma de Reuniões com Referência aos Artigos da Lei. Essa mudança decorreu da solicitação de outros participantes que tiveram que se ausentar, mas que têm interesse no tema.

A reunião teve início com a apresentação do tema da pauta, destacando os artigos da atual LUOS (Lei nº 5.867/2014) que seriam discutidos: do Art. 25 ao 29, e, posteriormente, do Art. 140 ao 147. Ressalta-se que a reunião não seguiu exatamente o que estava previsto no quadro de Cronograma de Reuniões com Referência aos Artigos da Lei, devido à solicitação de alguns participantes que precisaram se ausentar, mas demonstraram interesse nos temas propostos.

As atividades prosseguiram com a leitura dos artigos da atual LUOS. Foi realizada uma análise geral sobre o tema “Usos e Atividades Geradoras de Incômodo”, correspondente aos Artigos 25 a 29. Durante a leitura, foram feitas as seguintes observações:

- Apontou-se que os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Art. 25 são vagos e carecem de maior precisão.
- Em relação ao Quadro 3 do Anexo III, foi sugerida sua revisão, para que reflita melhor as demandas e necessidades reais durante a análise de incomodidade.
- Propôs-se que a análise de incomodidade seja integrada ao processo de licenciamento ambiental.
- Foi mencionado que as atividades relacionadas ao grau de incomodidade 2 geralmente se referem a projetos de postos de combustíveis e à instalação de torres de telecomunicação. Neste último caso, destacou-se que a legislação específica sobre antenas, mais recente, não exige anuência do entorno, o que diverge da LUOS atual.
- Considerando legislações estaduais e federais mais recentes, sugeriu-se que a nova LUOS se alinhe a essas normas, possibilitando que se exijam dos empreendedores laudos e documentos técnicos emitidos por órgãos ambientais competentes para a análise de empreendimentos que gerem incomodidade.
- Em relação ao Art. 26, sugeriu-se a substituição da expressão “aprovação pelo órgão estadual de saneamento ambiental” por “órgão ambiental competente”.
- Propôs-se a articulação entre grau de incomodidade, zoneamento e classificação viária, de forma a afastar atividades de maior impacto das zonas predominantemente residenciais, contribuindo para um melhor planejamento urbano, especialmente nos eixos de expansão da cidade.
- Como referência para a construção de um novo quadro de incomodidade, foi indicada a legislação de São José dos Campos, que classifica as atividades conforme seu grau de incomodidade e apresenta uma tabela complementar com medidas mitigadoras específicas para cada caso.
- Durante a análise do Art. 27, que trata das fontes poluidoras, retomou-se a crítica à ineficiência do Quadro 3, já que ele contempla apenas medidas voltadas à poluição por resíduos líquidos e sólidos, negligenciando outras formas de poluição, como a sonora, apontada como a principal causa de reclamações de vizinhança.
- O Art. 28 trata da exigência de anuência do entorno para atividades classificadas como Incomodidade 2. Técnicos relataram as dificuldades operacionais desse processo, destacando que o tempo com estudos e custos com envio de correspondências recaem atualmente sobre a Prefeitura.
- No Art. 29, foi discutida a Ficha de Informação (FIN). Os participantes, que lidam diretamente com esse documento, foram unânimes em considerar que ele deve ser

suspensão. Um documento que contempla as mesmas informações da FIN costuma ser exigida posteriormente pela CETESB no processo de licenciamento, o que torna sua exigência inicial redundante. Além disso, devido à complexidade de preenchimento, muitos empreendedores desistem de dar continuidade. Apesar disso, foi sugerido que, ao invés de ser descartada, a FIN seja atualizada, mantendo apenas as informações necessárias à elaboração da Certidão de Uso.

- Foi solicitado que todos os artigos relativos à incomodidade (Art. 25 ao 29) sejam revisados pela equipe de Meio Ambiente, de acordo com as legislações ambientais em vigor.

Após a leitura dos artigos referentes à incomodidade, a reunião deu continuidade ao tema com a análise dos dispositivos que tratam da Anuência de Entorno e do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), abrangendo os Artigos 140 a 147.

- O debate sobre anuência de entorno prosseguiu com a menção às dificuldades enfrentadas pelos técnicos da prefeitura, especialmente em relação ao tempo despendido para a elaboração dos estudos, identificação dos lotes afetados e preparação das cartas a serem enviadas à vizinhança impactada pelo empreendimento. Além disso, foi destacado que os custos desse processo atualmente recaem sobre a prefeitura, e não sobre o empreendedor.
- Discutiu-se a possibilidade de transferir a responsabilidade da anuência para o empreendedor. No entanto, ao se analisar o processo, concluiu-se que muitas das etapas, como a identificação dos munícipes que devem ser comunicados, ainda precisam ser executadas pela prefeitura. Apesar disso, ficou decidido que os custos do processo de anuência não serão mais de responsabilidade do município, mas sim do interessado no empreendimento.
- Considerando a carga de trabalho envolvida, foi sugerido que se repensasse o atual modelo de comunicação com a vizinhança. Uma das propostas apresentadas foi substituir o envio de cartas por reuniões presenciais com os moradores mais impactados, nas quais o empreendimento seria apresentado e discutido.
- Durante essa discussão, foi mencionada a prática utilizada no âmbito do EIV, de divulgar os empreendimentos por meio de veículos de comunicação como jornais locais e o site da prefeitura. Sugeriu-se que esse modelo também pudesse servir como forma de obter a anuência. Contudo, levantou-se a preocupação de que essa forma de divulgação pode não alcançar, a tempo, os moradores diretamente afetados, dificultando sua manifestação.
- Ao final da discussão, ficou acordado que o tema precisa ser melhor estudado pelos participantes, com o objetivo de elaborar um novo procedimento de anuência que minimize os custos ao município e reduza a carga de trabalho dos técnicos, sem comprometer a participação da comunidade. Destacou-se, ainda, a importância de envolver o empreendedor de forma mais ativa no processo, especialmente em relação aos custos envolvidos.

- Em relação ao Art. 143, que estabelece que o procedimento de anuência deverá ser regulamentado por Decreto, foi observado que esse decreto nunca chegou a ser elaborado. Os participantes consideraram relevante que essa regulamentação seja efetivada após a definição do novo procedimento de anuência a ser previsto na nova LUOS.
- Também se discutiu quais atividades, de fato, devem estar sujeitas à exigência de anuência. Como exemplo, foi citada a legislação de São José dos Campos, onde esse requisito não é aplicado a toda e qualquer atividade fabril. Nessa lei, determinados CNAEs de atividade de fábrica são considerados como atividades de comércio e serviços, conforme o porte e o impacto da atividade. Assim, algumas dessas atividades deixam de ser enquadradas como Incomodidade 2, tornando dispensável a anuência.
- Por fim, foi novamente solicitada a participação da equipe de Meio Ambiente na revisão dos artigos relacionados ao tema. A própria equipe manifestou a necessidade de apoio nessa tarefa, uma vez que o procedimento de anuência de entorno, no que se refere à incomodidade, é atualmente executado pelo setor de Planejamento.

A partir deste ponto, iniciou-se a discussão sobre novos temas que deverão ser contemplados na nova LUOS, de forma a garantir sua conformidade com o PDOT 2025. Os temas apresentados para debate foram: regras para Áreas de Preservação Permanente (APPs), reserva legal e compensações ambientais, e Soluções Baseadas na Natureza (SBNs).

Considerando esses novos temas, os presentes na reunião deverão realizar estudos prévios com base nas legislações ambientais e de leis de regularização do solo mais atuais, a fim de elaborar propostas para serem discutidas na reunião que revisita este tema. Ressaltou-se a importância de que os novos artigos estejam devidamente embasados e façam referência explícita às legislações vigentes nas esferas estadual e federal, podendo incluir também normas técnicas pertinentes.

Dando continuidade aos temas abordados na reunião, a participante Nicole apresentou a sugestão de criação de um quadro que relacione todos os CNAEs, agrupando-os por categoria de atividade. A partir dessa lista, seria possível identificar as restrições aplicáveis a cada atividade conforme o zoneamento e/ou a classificação viária do local de implantação do empreendimento. Essa ferramenta proporcionaria maior controle sobre o que pode ou não ser implementado em determinada área, contribuindo para um melhor planejamento urbano. A tabela proposta será compartilhada com o grupo.

Um convidado externo ressaltou a importância de incluir na nova LUOS temas que foram debatidos durante as reuniões do PDOT, mas que não foram incorporados na legislação atual, especialmente os relacionados à Zona de Especial de Várzea (ZEV).

Durante essa discussão, foi lembrado que a ZEV se trata de um zoneamento ambientalmente sensível, devendo, portanto, ser abordado com cautela e respeito às restrições ambientais e às características do solo. Além disso, destacou-se que esse zoneamento foi um dos temas mais controversos durante o processo de revisão do plano diretor, sendo apontado como uma das causas do retorno ao uso do PDOT de 2003.

Como medida mitigadora, caso seja juridicamente possível, foi sugerido que seja exigida uma certificação ambiental para os novos empreendimentos a serem implantados nas áreas de ZEV.

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.