



## NOVA LUOS DO MUNICÍPIO DE JACAREÍ

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

**Data da reunião:** 29/05/2025

**Tema:** Classificação e compatibilidade de usos

**Presentes:**

Valter Corbani	SEGOVPLAN
Márcia Shinye	
Nicole	
Beatrix	
Melissa	
Delis	
Sandra	SMAZU
Dannyel Arid	
Luci	SIEM
Andrea	SMOB
Daniel Silveira	SMS
Wellington	PROLAR
Kaio Vilhena	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. 30 e seguindo até o 40.

As atividades prosseguiram com a leitura dos artigos da atual LUOS. Os primeiros artigos não suscitaram observações relevantes, sendo as discussões iniciadas a partir do Art. 32:

- Apontou-se a necessidade de descrever e especificar com maior clareza os pisos drenantes que se enquadram neste artigo.
- Atualmente, exige-se apenas a apresentação de um laudo do fabricante/fornecedor do piso, indicando a taxa de permeabilidade do material. No entanto, não há garantia de que o responsável técnico pela obra utilizará, de fato, o material correspondente ao laudo apresentado, o que torna esse procedimento falho.
- Foi apresentada também a alternativa de instalação de dispositivos de infiltração de águas pluviais no solo. A equipe de drenagem esclareceu que, nesses casos, solicita-se ao responsável pela obra a comprovação da eficiência do dispositivo adotado, por meio de ensaios e da emissão de ART/RRT pelo profissional responsável.



- Sugeriu-se a realização de ensaios também para os casos de pisos drenantes. No entanto, levantou-se a preocupação quanto ao custo para o proprietário, que pode ser elevado dependendo do tipo e porte do empreendimento.
- Foi feito um alerta quanto ao tipo de solo, pois, dependendo de sua composição, pode haver menor capacidade de infiltração, como no caso de solos argilosos. Para esses casos, seria necessário solicitar ensaio de solo, o que também acarretaria aumento dos custos para o empreendedor.
- De modo geral, decidiu-se que o texto deste artigo deverá ser revisado, de forma a contemplar mais adequadamente a questão dos pisos drenantes, incluindo especificações e indicações dos materiais que podem ser utilizados, com o objetivo de atender às exigências do artigo. Considerou-se, inclusive, a necessidade de estabelecer mecanismos que garantam que o piso instalado na obra possua as mesmas especificações apresentadas no projeto de licenciamento urbanístico.

---

Ainda no tema da taxa de permeabilidade, prosseguiu-se para o Art. 33, que trata dos dispositivos de retenção:

- Foi recordado que este artigo foi recentemente alterado e encontra-se atualmente regulamentado pela Lei Municipal nº 6.681/2024, que tem como base a Lei Estadual nº 12.526/2017.
- Ficou acordado que o artigo deverá ser revisado, de forma a detalhar melhor as diretrizes sobre os dispositivos de detenção, com referência a normas técnicas que orientem a correta execução dos tanques. Normas que podem embasar esse conteúdo são a NBR 10844 e a NBR 15527.
- Também foi sugerida a inclusão de um croqui ilustrativo, a fim de esclarecer visualmente como deve ser executado o dispositivo de detenção de águas pluviais.
- Durante a discussão, mencionou-se a abordagem do Impacto Zero\*, já adotada em outras cidades do país, a proposta visa impedir que novos projetos de loteamento ou grandes empreendimentos aumentem o volume de água escoada para os sistemas de drenagem, evitando, assim, alagamentos e outros impactos negativos.  
(\*) A proposta de Impacto Zero busca minimizar, ou até mesmo eliminar, os impactos ambientais adversos decorrentes da implantação de empreendimentos ou atividades.
- Foi sugerido que o artigo traga uma distinção mais clara entre os conceitos de permeabilidade (relacionada ao solo natural ou a pisos drenantes) e de dispositivo de detenção, uma vez que se tratam de soluções distintas, apesar de complementares.



Sobre o Art. 34, que trata do Coeficiente de Aproveitamento (C.A.), foram debatidos os seguintes pontos:

- Sugeriu-se a possibilidade de estabelecer um coeficiente de aproveitamento mínimo, especialmente em áreas com maior interesse de adensamento. No entanto, foi lembrado que esse conceito não foi contemplado no novo PDOT, o que impossibilita sua criação exclusivamente na nova LUOS.
- Um convidado externo destacou que, durante as discussões do PDOT, foi aprovado o coeficiente básico de 0,8 e o máximo de 4,0, e que o texto votado não fazia distinção entre os diferentes zoneamentos, permitindo, portanto, sua aplicação inclusive em Zona Especial de Várzea (ZEV).
- Solicitou-se à equipe de meio ambiente apoio na definição de parâmetros específicos para a ZEV, tendo em vista tratar-se de um zoneamento ambientalmente sensível.
- É fundamental considerar as decisões previamente tomadas no PDOT quanto aos parâmetros urbanísticos, ao propor alterações nos artigos da LUOS.

---

Sobre o Art. 35:

- Houve consenso quanto à necessidade de aprimorar a redação do artigo, especificando de forma mais clara o que não deve ser considerado no cálculo do C.A. Por exemplo, no inciso II, que trata de estacionamentos, deve ficar explícito que edifícios-garagem constituem exceção.
- Também foi apontada a importância de revisar outros elementos que não devem ser computados, mas que atualmente não estão mencionados neste artigo, como beirais com menos de 1,00m, depósitos de lixo, áreas em subsolo, entre outros.

---

Durante a discussão dos artigos, o tema do Impacto Zero em projetos de drenagem foi retomado, com a sugestão de exigir mais detalhamento por parte do empreendedor ao apresentar esse tipo de proposta.

Contudo, deliberou-se que essa discussão será aprofundada em uma próxima reunião, especificamente voltada ao tema de parcelamento do solo.

O Art. 36 teve os seguintes apontamentos:

- Sugeriu-se considerar a adoção de recuos variados, não baseados exclusivamente no zoneamento, mas também na classificação viária, especialmente para vias coletoras e arteriais que não possuam faixa não edificante, com o objetivo de prever áreas para estacionamento e futuras ampliações.
- Com base em legislações de outras cidades, discutiu-se a possibilidade de estabelecer parâmetros mais detalhados de recuo e gabarito, com a utilização de



croquis ilustrativos para facilitar a compreensão, como ocorre na legislação de São José dos Campos (SJC).

---

Foi sugerido iniciar a próxima reunião com o arquivo digital da lei vigente, de modo a realizar comentários e propor adequações diretamente no documento, mesmo que por meio de anotações no arquivo em PDF.

Essa prática visa organizar melhor as sugestões apresentadas, especialmente aquelas recorrentes ao longo dos encontros, indicando serem fundamentais para a atualização da legislação.

---

#### Sobre os Artigos 37 e 38:

- Não foram feitos apontamentos diretos a esses artigos durante a reunião. Contudo, foi solicitada uma análise mais aprofundada dos parâmetros neles contidos, com base em legislações de outras cidades, inclusive SJC.
  - Foi mencionada a ideia de elaborar uma tabela mais completa e compacta, reunindo todos os parâmetros urbanísticos, incluindo as permissões de uso, inspirada na estrutura adotada pela legislação de SJC.
- 

#### O Art. 39, que trata dos subsolos, gerou os seguintes apontamentos:

- Apontou-se a necessidade de detalhar melhor os parâmetros relacionados aos subsolos, especialmente no que se refere às áreas permeáveis.
  - Foi levantada a problemática dos subsolos que não são completamente enterrados, em decorrência do perfil do terreno. Assim, destacou-se a importância de definir com mais clareza o que se entende por subsolo e quais parâmetros devem incidir sobre ele, considerando sua configuração.
  - Sugeriu-se a elaboração de croquis ilustrativos que apresentem as possíveis configurações de subsolo conforme o perfil do terreno.
- 

#### Sobre o Art. 40, que trata das edificações existentes em processo de regularização:

- Foi destacada a necessidade de incluir o parâmetro de recuo, além da taxa de permeabilidade, uma vez que atualmente recorre-se ao bom senso para evitar a demolição de construções consolidadas, diante da ausência de previsão legal específica.
-



Além da sugestão de editar o texto da lei em formato digital durante os encontros, foi feita também a proposta da criação de uma tabela a ser preenchida ao longo das reuniões, contendo os principais temas abordados na legislação, como zoneamento, classificação viária, usos permitidos e parâmetros urbanísticos.

Essa tabela teria como objetivo consolidar todas as informações relevantes em um único documento, conforme já sugerido durante as discussões sobre o Art. 38.