

# Nova Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo



CONTEXTO

# Por Que Atualizar Agora?

*A cidade de Jacareí passou por transformações significativas nas últimas décadas. Com a aprovação do Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT) em 2025, tornou-se imprescindível que a **legislação complementar** acompanhe essa nova realidade.*

## **Plano Diretor Atualizado**

*O PDOT 2025 estabelece **novos objetivos e diretrizes** para o desenvolvimento urbano de Jacareí, exigindo **atualização das leis complementares**.*

## **Crescimento Urbano Complexo**

*A expansão da cidade trouxe novos usos, empreendimentos de maior porte e dinâmicas que **a legislação vigente não previu adequadamente**.*

## **Demandas Emergentes**

*Mobilidade urbana, sustentabilidade ambiental e habitação de interesse social **demandam instrumentos jurídicos mais flexíveis e eficazes**.*

# O Que a Lei Faz

*A Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo cumpre papel fundamental na organização do território municipal. Seus instrumentos estruturantes são referência para a gestão urbana.*



## **Define Usos Permitidos**

*Estabelece quais atividades residenciais, comerciais e industriais podem ocorrer em cada zona do município.*



## **Parâmetros Urbanísticos**

*Regula taxas de ocupação, coeficientes de aproveitamento, gabaritos e recuos mínimos para construções.*



## **Organiza o Território**

*Divide o município em zonas com características e regras distintas, promovendo uso racional do solo urbano.*



# Limitações da Lei Vigente

## O Problema Central

*A legislação de 2014 foi concebida com base em um modelo de cidade menos complexo, resultando em normas que hoje se mostram pouco adaptáveis às novas dinâmicas urbanas e às demandas contemporâneas da gestão municipal.*

## Regras Excessivamente Rígidas

*A lei não permite gradações ou análises de contexto, aplicando as mesmas restrições a situações muito diferentes.*

## Base em Modelo Desatualizado

*Fundada em uma visão de zoneamento estático, já superada pelas práticas urbanísticas mais modernas.*

## Dificuldade de Adaptação

*Novos tipos de empreendimentos e usos mistos não encontram enquadramento adequado na legislação atual.*

# O Que a Nova Lei Propõe

*A nova legislação representa uma atualização abrangente, construída sobre as diretrizes do PDOT 2025 e orientada para uma gestão urbana mais eficiente, integrada e responsiva às necessidades reais da cidade.*

## **Alinhamento ao PDOT 2025**

*Adequa os instrumentos de uso e ocupação às macrodiretrizes do Plano Diretor, criando coerência entre os níveis de planejamento.*

## **Integração entre Áreas**

*Promove maior articulação entre zonas urbanas distintas, favorecendo usos mistos e reduzindo a segregação funcional do território.*

## **Eficiência na Gestão**

*Simplifica processos de licenciamento e aprovação, dando mais agilidade e previsibilidade à administração municipal.*

# O Que Muda nos Parâmetros Urbanísticos

## O Que Permanece

*Os parâmetros essenciais — taxas de ocupação, coeficientes de aproveitamento, gabaritos e recuos — são mantidos.*

*A nova lei não elimina as regras, mas as reorganiza e aperfeiçoa para uma aplicação mais clara e coerente.*

## O Que Melhora

- *Índices melhor explicados e conectados à realidade de cada projeto*
- *Organização mais clara por zonas e tipologias de uso*
- *Maior previsibilidade para técnicos, projetistas e empreendedores*
- *Redução de interpretações divergentes e insegurança jurídica*

# Impacto na Prática



## Mais Clareza

*O cidadão entende o que pode e o que não pode ser feito em seu terreno ou bairro, sem ambiguidades interpretativas.*



## Mais Segurança Jurídica

*Empreendedores e investidores têm maior previsibilidade nas regras, reduzindo riscos e incentivando projetos de qualidade.*



## Melhor Qualidade Urbana

*Decisões mais técnicas e contextualizadas resultam em empreendimentos mais adequados ao entorno e ao interesse coletivo.*



## Gestão Mais Eficiente

*A Prefeitura conta com instrumentos mais robustos para analisar, decidir e justificar suas deliberações urbanísticas.*

# Uma Nova Forma de Planejar Jacareí

*"Essa não é apenas uma atualização de lei — é uma mudança na forma de planejar a cidade, buscando mais equilíbrio, qualidade e eficiência para todos."*

## **Cidade Mais Organizada**

*Regras coerentes com o território real de Jacareí, alinhadas ao planejamento de longo prazo.*

## **Menos Conflitos**

*Critérios técnicos claros reduzem disputas, recursos e decisões contraditórias no licenciamento urbano.*

## **Planejamento Eficiente**

*Integração entre legislação, gestão e realidade urbana garante crescimento ordenado e sustentável.*



# LINHA DO TEMPO – NOVA LUOS DE JACAREÍ

Versão resumida do processo de construção da Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo

Parte 1 de 3

1



**2018 a 2025**

Revisão do Plano Diretor  
ao longo de aproximadamente  
7 anos.

2



**2025**

Aprovação da Lei Complementar  
nº 126/2025 – Plano Diretor de  
Ordenamento Territorial de  
Jacareí (PDOT).

3



**Maio/2025**

Recondução do Conselho Gestor  
do PDOT para acompanhamento  
da nova LUOS e aprovação do  
Plano de Trabalho.

4



**Maio a Out/2025**

Fase Preparatória: Grupo de  
Trabalho, reuniões técnicas na  
SEMAPLAN e elaboração da  
Minuta Base.

# LINHA DO TEMPO – NOVA LUOS DE JACAREÍ

Versão resumida do processo de construção da Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo

Parte 2 de 3

5



**Até 30/08/2025**

Divulgação da cartilha e recebimento das primeiras propostas para subsidiar a Minuta Base.

6



**20/10 a 03/11/2025**

Consulta pública com divulgação da Minuta Base e da Cartilha Síntese.

7



**21 a 29/10/2025**

Oficinas presenciais no Instituto Federal, Associação dos Engenheiros e Arquitetos, Secretaria de Educação, Ciesp e Câmara Municipal.

# LINHA DO TEMPO – NOVA LUOS DE JACAREÍ

Versão resumida do processo de construção da Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo

Parte 3 de 3

8



**03/11/2025 a 21/01/2026**

Fase de Consolidação: análise técnica e jurídica de 53 propostas e elaboração da Minuta Final.

9



**21/01/2026**

Aprovação da proposta final pelo Conselho Gestor.

10



**Fevereiro de 2026**

Construção da minuta do Projeto de Lei para apresentação na Câmara Municipal.