ETAPA 4 – Elaboração do Anteprojeto de Lei e Apresentação à Câmara Municipal

Produto 4-5: Relatório técnico de consolidação das contribuições e proposta final das minutas dos anteprojetos de leis

OBJETO: CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ASSESSORIA E CONSULTORIA TÉCNICO-METODOLÓGICA PARA ELABORAÇÃO DA MINUTA DA LEI DE PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO, E REVISÃO DA LEI COMPLEMENTAR QUE DELIMITA O PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE LORENA-SP

CONTRATO nº 91/2025

VERSÃO 01

NOVEMBRO 2026

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar – cj 51
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL
Portaria nº 24.704/2025

<u>Secretaria de Obras e Planejamento Urbano:</u>

Rosana Reis Alves Corrêa
Engenheira Civil | Secretária de Obras e Planejamento Urbano

Bárbara Sparenberg Juliano Nunes
Arquiteta e Urbanista

Eduardo Venanzoni
Arquiteto e Urbanista

Jaci Mara dos Santos Lopes
Secretária Adjunta de Planejamento Urbano

Ana Carolina Gonzales Sazo
Engenheira Civil

João Paulo de Oliveira
Assessor de Gabinete Funcional de Planejamento Urbano

Luiz Cláudio de Siqueira Carvalho
Técnico em Topografia

Diego Glauco Azarias dos Reis
Engenheiro Eletricista

<u>Secretaria de Desenvolvimento Econômico:</u>

Benedito Roberto Ribeiro
Diretor Especial da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciências, Tecnologia e Inovação

Vladimir Hallak Gabriel
Assessor de Gabinete

EQUIPE TÉCNICA DA GEO BRASILIS

José Roberto dos Santos
Economista e Geógrafo | Coordenador Geral e preposto do contrato

Lauanna Cicheleiro Campagnoli
Arquiteta e Urbanista | Coordenadora Técnica

Fernanda Faria Meneghello
Arquiteta e Urbanista

Willian Santiago
Arquiteto e Urbanista

Caroline Mello
Arquiteta e Urbanista

Paula Martins Escudeiro
Administradora

Guilherme Stetter
Engenheiro Ambiental

Lia Pereira Sabino
Engenheira Ambiental

Pamela Cristina Cazaroto
Geógrafa

Patrícia Martins Escudeiro
Economista

Rafael Moya Duarte
Advogado

Ramon José Gusso
Cientista Social

Secretaria de Meio Ambiente:

Paula Cristina Martinelli
Técnica em Meio Ambiente

Secretaria de Saúde:

Nelson Rana Neto
Engenheiro Civil

Luciane Alexandre de Oliveira
Agente de Saneamento

Secretaria de Trânsito e Transportes:

Ingrid Elena Schnoor Nunes
Diretora do Departamento de Mobilidade

Secretaria de Cultura:

Isaque Vicente Lopes Guimarães
Secretário de Cultura

Secretaria Municipal da Pessoa com Deficiência:

Tatiane Rodrigues Castro
Secretária Municipal da Pessoa com Deficiência

Prefeitura do Município de Lorena

Aos cuidados de

Rosana Reis Alves Corrêa

Secretária de Obras e Planejamento Urbano

C/C Bárbara Sparenberg Juliano Nunes

Secretaria de Obras e Planejamento Urbano| Fiscal do contrato nº 91/2025

Referência: Elaboração da Minuta da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Urbano, e Revisão da Lei Complementar que delimita o Perímetro Urbano do Município de Lorena/SP.

Encaminhamos à V.Sa. o relatório de consolidação das contribuições à proposta final de revisão da legislação urbanística de Lorena, acompanhado do registro das contribuições, solicitações, análises e documentos recebidos da Prefeitura Municipal e da sociedade civil durante a Etapa 4 do contrato. O documento integra os trabalhos da elaboração da Minuta da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Urbano, e revisão da Lei Complementar que delimita o Perímetro Urbano do Município de Lorena/SP.

Esperamos que este documento contenha todas as informações requeridas por V.Sa. e permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

José Roberto dos Santos
Diretor
Geo Brasilis

SUMÁRIO

1. APRESENTAÇÃO 6
2. CONSOLIDAÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES 1
   2.1.1. Minuta de Lei de Perímetro Urbano 1
   2.1.2. Minuta da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo 2
   2.1.3. Minuta de regulamentação dos instrumentos urbanísticos 3
3. ANEXOS 5

ANEXO 1. Comentários e solicitações enviadas em 14 de agosto de 2026 – Ref. LORENA_Etapa_3_VS03_Atualizado 6

ANEXO 2. Comentários e solicitações enviadas em 14 de agosto de 2026 – Ref. LOUS. Sugestões em 11.08.2026 e 13.08.2026 8

ANEXO 3. Comentários e solicitações enviadas em 21 de agosto de 2026 – Ref. NOVA PROPOSTA SEM O PORTO DE AREIA 10

ANEXO 4. Comentários e solicitações enviadas em 13 de outubro de 2026 – Ref. Comunicação Interna 11

ANEXO 5. Comentários e solicitações enviadas em 13 de outubro de 2026 – Ref. MEMO SMTT 401- 2026 12

Análise 1 – Contribuições da SMTT para a LUOPS e Código de Obras 12

Análise 2 – Inconsistências Normativas e Propostas de Correção 17

Análise de Compatibilização com a Legislação Existente 22

ANEXO 6. Comentários e solicitações enviadas em 13 de outubro de 2026 – Ref. MEMO SMTT 402- 2026 25

ANEXO 7. Comentários e solicitações enviadas em 13 de outubro de 2026 – Ref. MEMO SMTT 403 - 2026 29

Tabela 1: Análise da Norma/Dispositivo Atual e Tratamento Proposto para a LUOPS 29

Tabela 2: Artigos sobre as calçadas no Código de Obras – Alterações especificamente nos artigos 463 a 467 que devem ser alterados, substituídos e/ou revogados 31

ANEXO 8. Comentários e solicitações enviadas em 13 de outubro de 2026 – Ref. MEMO SMTT 404- 2026 33

ANEXO 9. Comentários e solicitações enviadas em 13 de outubro de 2026 – Ref. RECOMENDAÇÃO TÉCNICA 39

ANEXO 10. Comentários e solicitações enviadas em 19 de outubro de 2026 – Ref. email planurb em 13.10.2026 41

ANEXO 11. Comentários e solicitações enviadas em 27 de outubro de 2026 – Ref. Solicitações e dúvidas 23.10 42

ANEXO 12. Comentários e solicitações enviadas em 28 de outubro de 2026 – Ref. PERIMETRO URBANO 16-10-2026 44

ANEXO 13. Comentários e solicitações enviadas em 29 de outubro de 2026 – Ref. Revisão da Lei de Uso de Solo - Lorena 45

ANEXO 14. Comentários e solicitações enviadas em 29 de outubro de 2026 – Ref. Solicitações 28.10.2026 48

1. APRESENTAÇÃO

O presente documento apresenta o *Produto 4-5: Relatório técnico de consolidação das contribuições e proposta final das minutas dos anteprojetos de leis*, elaborado no âmbito do processo de elaboração da Minuta da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Urbano e de revisão da Lei Complementar que delimita o Perímetro Urbano do Município de Lorena/SP.

Para tanto, este relatório apresenta como conteúdo:

- No **Capítulo 2**, a consolidação das contribuições recebidas para a proposta final de revisão da legislação urbanística de Lorena;
- No **Capítulo 3**, o registro das contribuições, solicitações, análises e documentos recebidos pela Geo Brasilis durante a Etapa 4, oriundos da Prefeitura Municipal e da Sociedade Civil.

2. CONSOLIDAÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES

A elaboração das minutas de lei de perímetro urbano, uso, ocupação e parcelamento do solo, e de regulamentação dos instrumentos urbanísticos de Lorena foram desenvolvidas com base na leitura técnico-comunitária do território e aprimoradas ao longo das oficinas, audiências públicas e reuniões técnicas, considerando também as contribuições encaminhadas pela Prefeitura Municipal e pela sociedade civil durante o processo.

O resultado da consolidação das propostas, apresentadas na versão 02 das minutas, buscou conciliar as características da ocupação existente e as condições de infraestrutura com as demandas de desenvolvimento econômico e habitacional e a proteção ambiental e do patrimônio cultural.

Os itens a seguir apresentam, de forma integrada, as principais soluções que passaram a compor as propostas, com o detalhamento das manifestações e respectivas respostas registrado no Capítulo 3.

2.1.1. Minuta de Lei de Perímetro Urbano

A minuta de revisão do perímetro urbano distingue as áreas urbana e rural, apresentando sua delimitação mediante mapa e descrição perimétrica. Para alterações futuras do perímetro urbano, foram incorporadas exigências de realização de estudos técnicos, consultas públicas, participação do ConCidade no processo, atualização cartográfica e disponibilização de arquivos georreferenciados.

Para novos parcelamentos com características urbanas em área rural, a proposta estabelece os Núcleos de Urbanização Específica, cuja instituição depende de aprovação pelo ConCidade e de promulgação de lei complementar específica para inclusão da área no perímetro urbano. Destaca-se que o ConCidade pode exigir parâmetros mais restritivos e intervenções complementares para assegurar a conexão e a acessibilidade à rede viária, ao transporte coletivo, aos equipamentos e aos serviços. Além disso, a minuta veda a criação de núcleos sobre áreas anteriormente parceladas de forma irregular, com o objetivo de evitar que o novo regramento proposto incentive a continuidade do parcelamento irregular do solo rural.

Com a incorporação de todas as propostas de alterações, a área delimitada pelo perímetro urbano passa de 41,16 km² para 51,28 km², resultando em um acréscimo de 10,12 km², equivalente a 24,59% em relação à área vigente.

2.1.2. Minuta da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo

A minuta da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo (LUOPS) atualiza as regras de uso e ocupação do solo por meio de zoneamento híbrido, que combina zonas definidas pelas características do território e eixos associados à hierarquia viária. Entre as zonas propostas, destacam-se:

- As Zonas Predominantemente Residenciais (ZPR1, ZPR2, ZPR3 e ZPR4) diferenciam áreas de baixa densidade, setores em consolidação e porções com maior possibilidade de adensamento e diversidade de usos;
- As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) contemplam áreas ocupadas por população de baixa renda, nas quais se busca a permanência dos moradores e a regularização fundiária e urbanística, bem como áreas ainda não ocupadas destinadas à provisão de novas moradias;
- A Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE) e a Área Rural de Uso Industrial (ARUI) conferem tratamento específico às atividades industriais, logísticas e empresariais, sendo vedado o parcelamento residencial nesta última.

A proteção ambiental recebeu tratamento diferenciado por meio da Zona de Interesse Ambiental (ZIA), associada às APPs, da Zona de Restrição Total (ZRT), que contempla áreas dos antigos meandros do Rio Paraíba do Sul e o entorno da estação de tratamento de esgotos, e da Zona Especial de Baixa Densidade (ZEBD), incidente em parte da planície aluvial. Nesta última, a proposta prevê requisitos de uso, ocupação e parcelamento mais restritivos, com destaque para o lote mínimo de 5.000 m², permeabilidade mínima de 70% e destinação de 40% da área do empreendimento ao sistema de lazer e áreas verdes, em consonância com as manifestações da Secretaria do Meio Ambiente e da sociedade civil. Para o patrimônio cultural, a Zona de Interesse Histórico e Paisagístico (ZIHP) estabelece gabarito máximo de quatro pavimentos para a preservação da paisagem da porção central da cidade de Lorena.

A convivência entre moradia e atividades econômicas foi disciplinada pela classificação dos usos não residenciais como compatíveis, toleráveis ou incompatíveis, considerando natureza, porte, ruído, emissões atmosféricas, tráfego, vibração e periculosidade. A proposta associa a instalação das atividades às medidas mitigadoras pertinentes e admite uso misto com proteção das condições de habitabilidade. No que tange à ocupação, a minuta estabelece coeficientes de aproveitamento básico e máximo, vinculando a compra do potencial construtivo à aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Transferência do Direito de Construir. Também disciplina os usos e as edificações desconformes e estabelece o prazo de 12 meses, contado da entrada em vigor da LUOPS, para o protocolo de pedidos no Programa de Regularização de Edificações (PRED).

No parcelamento do solo, foram disciplinadas as modalidades de loteamento, desmembramento, fracionamento e remembramento, além dos condomínios de lotes. Com vistas a evitar o espraiamento urbano e fomentar a ocupação dos vazios urbanos, a aprovação

de loteamentos habitacionais ou mistos exige a sua localização a uma distância de até 150m de outro loteamento aprovado e implantado, sem necessidade de implantação ou ampliação de infraestrutura e serviços pelo Poder Público. O detalhamento dos principais aspectos dos condomínios de lotes ficou à cargo da Lei Complementar nº 509/2026, regulamentada durante o processo de discussão deste trabalho.

A destinação de áreas públicas no parcelamento do solo é vinculada à sua adequação às finalidades previstas, acessibilidade e integração à cidade. Como regra geral, prevê-se a destinação de 3% da área do empreendimento para área institucional e de 20% para sistema de lazer e áreas verdes, sendo este último percentual ampliado para 40% na ZEBD, além do sistema viário. Empreendimentos industriais, logísticos e empresariais possuem regime específico, com área patrimonial de 3% e áreas verdes de 5%. Ademais, ficam admitidas alternativas de compensação da área institucional mediante avaliação municipal e equivalência de valor, incluindo outra área, obras em equipamentos comunitários ou recursos destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano. Destaca-se, ainda, a incorporação de Soluções Baseadas na Natureza (SBN), como jardins de chuva, biovaletas, dispositivos distribuídos de infiltração e pavimentos permeáveis, compatibilizados com a acessibilidade. Por sua vez, as contribuições sobre mobilidade resultaram em aprimoramento das regras para calçadas e rotas acessíveis, com prioridade à continuidade e à desobstrução da faixa livre.

Por fim, destaca-se que, no âmbito do planejamento municipal, os limites das Unidades Territoriais de Planejamento foram atualizados conforme o perímetro urbano proposto. Essas unidades orientam a execução e a avaliação de programas, planos e projetos urbanos. A Hierarquia Viária, por sua vez, adota a classificação já estabelecida no Plano Diretor (LC nº 244/2016).

2.1.3. Minuta de regulamentação dos instrumentos urbanísticos

A minuta de regulamentação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e da Transferência do Direito de Construir (TDC) articula os Coeficientes de Aproveitamento (CA) ao financiamento de melhorias urbanas, à preservação de imóveis de interesse público e à distribuição dos benefícios da urbanização.

A OODC permite construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) até o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax) admitido, mediante contrapartida calculada a partir da área adicional, do valor venal por metro quadrado e de fator de planejamento diferenciado segundo as características e vocações territoriais. Os recursos da compra do potencial construtivo são destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano para qualificação de eixos com infraestrutura existente, ampliação de áreas verdes, produção e estruturação de habitação de interesse social e requalificação de áreas centrais e consolidadas.

A TDC contempla imóveis atingidos por APP, bens de interesse histórico ou cultural e hipóteses de doação ao Município, vinculando o potencial transferível às finalidades públicas previstas. Nos imóveis atingidos por APP, exige-se o registro da redução definitiva do potencial correspondente, enquanto nos bens culturais a utilização do instrumento se associa à conservação e restauração. O cálculo do potencial transferível considera os valores das áreas cedente e receptora e fatores de incentivo, respeitando o CAMax do imóvel receptor.

3. ANEXOS

i. **ANEXO 1. Comentários e solicitações enviadas em 14 de agosto de 2026 – Ref. LORENA_Etapa_3_VS03_Atualizado;**

ii. **ANEXO 2. Comentários e solicitações enviadas em 14 de agosto de 2026 – Ref. LOUS. Sugestões em 11.08.2026 e 13.08.2026;**

iii. **ANEXO 3. Comentários e solicitações enviadas em 21 de agosto de 2026 – Ref. NOVA PROPOSTA SEM O PORTO DE AREIA;**

iv. **ANEXO 4. Comentários e solicitações enviadas em 13 de outubro de 2026 – Ref. Comunicação Interna;**

v. **ANEXO 5. Comentários e solicitações enviadas em 13 de outubro de 2026 – Ref. MEMO SMTT 401- 2026:**
   a. **Análise 1 – Contribuições da SMTT para a LUOPS e Código de Obras;**
   b. **Análise 2 – Inconsistências Normativas e Propostas de Correção;**
   c. **Análise de Compatibilização com a Legislação Existente.**

vi. **ANEXO 6. Comentários e solicitações enviadas em 13 de outubro de 2026 – Ref. MEMO SMTT 402- 2026;**

vii. **ANEXO 7. Comentários e solicitações enviadas em 13 de outubro de 2026 – Ref. MEMO SMTT 403 – 2026;**
   a. **Tabela 1: Análise da Norma/Dispositivo Atual e Tratamento Proposto para a LUOPS;**
   b. **Tabela 2: Artigos sobre as calçadas no Código de Obras – Alterações especificamente nos artigos 463 a 467 que devem ser alterados, substituídos e/ou revogados.**

viii. **ANEXO 8. Comentários e solicitações enviadas em 13 de outubro de 2026 – Ref. MEMO SMTT 404- 2026;**

ix. **ANEXO 9. Comentários e solicitações enviadas em 13 de outubro de 2026 – Ref. RECOMENDAÇÃO TÉCNICA;**

x. **ANEXO 10. Comentários e solicitações enviadas em 19 de outubro de 2026 – Ref. email planurb em 13.10.2026;**

xi. **ANEXO 11. Comentários e solicitações enviadas em 27 de outubro de 2026 – Ref. Solicitações e dúvidas 23.10;**

xii. **ANEXO 12. Comentários e solicitações enviadas em 28 de outubro de 2026 – Ref. PERIMETRO URBANO 16-10-2026;**

xiii. **ANEXO 13. Comentários e solicitações enviadas em 29 de outubro de 2026 – Ref. Revisão da Lei de Uso de Solo – Lorena; e**

xiv. **ANEXO 14. Comentários e solicitações enviadas em 29 de outubro de 2026 – Ref. Solicitações 28.10.2026.**

ANEXO 1. Comentários e solicitações enviadas em 14 de agosto de 2026 – Ref. LORENA_Etapa_3_VS03_Atualizado

Solicitação	Resposta Geo Brasilis

Zona	Usos Permitidos (1)	Área (m²)	Testada (m)	CA Mínimo	CA Básico	CA Máximo	TO	TP	Recuo (2)	Afast. divisas
ZPR1	R1/R2H C1, S1, IND1, I1/I2, EA1	125m²	6m	-	1	2	60%	20%	0m	(3)
ZPR2	R1/R2H/R2V C1/C2, S1/S2, IND1, I1/I2	125m²	6m	-	1	2	70%	15%	0m	(3)
ZPR3	R1/R2H/R2V C1/C2, S1/S2, IND1, I1/I2/I3	125m²	6m	-	2,0	3,0	70%	15%	0m	(3)
ZPR4	R1/R2H/R2V C1/C2, S1/S2, IND1, I1/I2/I3	125m²	6m	0,1	2,5	3,5	70%	15%	0m	(3)
ZEIS	R1/R2H/R2V C1/C2, S1/S2, IND1, I1/I2	125m²	6m	-	1,5	3	80%	10%	0m	(3)
ZDE	C1/C2/C3, S1/S2/S3 IND1/IND2/IND3, I1/I2/I3, EA1	1.000m²	10m	-	1	2	70%	20%	10m	2m (4)
ZEIT	R1/R2H, C1/C2, S1/S2 IND1, I1/I2, EA1	1.000m²	20m	-	0,4	-	40%	50%	10m	3m (4)
ZEBD	R1/R2H, I1/I2, EA1	500m²	12m	-	1	-	50%	40%	6m	2m (4)
ZRT	Atividades de lazer ao ar livre, IND3 (5)	10.000m² (5)	40m (5)	-	0,2 (5)	-	20% (5)	70% (5)	10m (5)	6m (5)
ZIHP	Conforme zona concomitantemente incidente	Conforme zona concomitantemente incidente, mas limitada ao gabarito máximo de 4 pavimentos								
ZIA	Atividades de lazer ao ar livre (6)	Não permitida a ocupação (6)								
EVC	R1/R2H/R2V, C1/C2/C3 S1/S2/S3, IND1, I1/I2/I3	(#)	(#)	0,1	3,0	4,0	(#)	(#)	(#)	(#)
EVA	R1/R2H/R2V, C1/C2/C3 S1/S2/S3, IND1/IND2, I1/I2/I3	(#)	(#)	0,15	3,5	4,5	(#)	(#)	(#)	(#)
EVCV	C1/C2/C3, S1/S2/S3, IND1/IND2	(#)	(#)	(#)	1	2	(#)	(#)	(#)	(#)

Contribuição compatibilizada com a proposta.

<table>
<tr><th>Solicitação</th><th>Resposta Geo Brasilis</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Zona / Eixo</th><th>CA Básico</th><th>CA Máximo</th></tr>
<tr><td>ZPR1</td><td>1,0</td><td>2,0</td></tr>
<tr><td>ZPR2</td><td>1,0</td><td>2,0</td></tr>
<tr><td>ZPR3</td><td>2,0</td><td>3,0</td></tr>
<tr><td>ZPR4</td><td>2,5</td><td>3,5</td></tr>
<tr><td>ZEIS</td><td>1,5</td><td>3,0</td></tr>
<tr><td>ZDE</td><td>1,0</td><td>2,0</td></tr>
<tr><td>EVC</td><td>3,0</td><td>4,0</td></tr>
<tr><td>EVA</td><td>3,5</td><td>4,5</td></tr>
<tr><td>EVCV</td><td>1,0</td><td>2,0</td></tr>
<tr><td>EVAM</td><td>1,0</td><td>2,0</td></tr>
<tr><td>EVTR</td><td>1,0</td><td>2,0</td></tr>
</table>
</td><td>Contribuição compatibilizada com a proposta.</td></tr>
</table>

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

ANEXO 2. Comentários e solicitações enviadas em 14 de agosto de 2026 – Ref. LOUS. Sugestões em 11.08.2026 e 13.08.2026

Solicitação	Resposta Geo Brasilis
13.08.2026- Leonardo Faustino Considerando o processo de revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo de Lorena e a realização das audiências públicas pertinentes, gostaria de submeter, na qualidade de Arquiteto Urbanista, uma sugestão técnica visando ao aprimoramento do planejamento urbano do nosso município. Compreendo que a revisão da legislação atual possui prazos céleres para sua aprovação. No entanto, visando conferir segurança jurídica e embasamento técnico para futuras atualizações, sugiro a inclusão de um dispositivo — seja na própria revisão ou como diretriz para regulamentação subsequente — que preveja a realização de estudos técnicos especializados para avaliar a viabilidade de redução de áreas de preservação permanente (APP) em perímetros consolidados ou de interesse estratégico para o desenvolvimento urbano. Proposta de Redação Sugerida: "Art. [X] – Fica o Poder Executivo autorizado a instituir, no prazo de [Y] meses, Grupo de Trabalho interdisciplinar com o objetivo de elaborar estudos técnicos, ambientais e urbanísticos, visando à avaliação de áreas de ocupação consolidada onde a aplicação das restrições de Área de Preservação Permanente (APP) se mostre desproporcional à realidade urbana, possibilitando, mediante estudos detalhados, a revisão das referidas faixas marginais, nos limites permitidos pela legislação federal vigente." A inclusão de tal dispositivo, ainda que como uma previsão normativa futura, demonstra a preocupação do município com o desenvolvimento ordenado e a modernização da legislação, permitindo que a gestão urbana seja pautada por dados técnicos e estudos de impacto ambiental devidamente fundamentados, e não apenas por demandas emergenciais.	A contribuição trata de matéria que demanda estudos técnicos e regulamentação específica, não contemplados no escopo da revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo e do Perímetro Urbano.
12.08.2026 - Rafael Alves À Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano de Lorena, Considerando o processo de revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo de Lorena e a realização das audiências públicas pertinentes, gostaria de submeter, na qualidade de Arquiteto Urbanista, uma sugestão técnica visando ao aprimoramento do planejamento urbano do nosso município. Compreendo que a revisão da legislação atual possui prazos céleres para sua aprovação. No entanto, visando conferir segurança jurídica e embasamento técnico para futuras atualizações, sugiro a inclusão de um dispositivo — seja na própria revisão ou como diretriz para regulamentação subsequente — que preveja a realização de estudos técnicos especializados para avaliar a viabilidade de redução de áreas de preservação permanente (APP) em perímetros consolidados ou de interesse estratégico para o desenvolvimento urbano. Proposta de Redação Sugerida: "Art. [X] – Fica o Poder Executivo autorizado a instituir, no prazo de [Y] meses, Grupo de Trabalho interdisciplinar com o objetivo de elaborar estudos técnicos, ambientais e urbanísticos, visando à avaliação de áreas de ocupação consolidada onde a aplicação das restrições de Área de Preservação Permanente (APP) se mostre desproporcional à realidade urbana, possibilitando, mediante estudos detalhados, a revisão das referidas faixas marginais, nos limites permitidos pela legislação federal vigente." A inclusão de tal dispositivo, ainda que como uma previsão normativa futura, demonstra a preocupação do município com o desenvolvimento ordenado e a modernização da legislação, permitindo que a gestão urbana seja pautada por dados técnicos e estudos de impacto ambiental devidamente fundamentados, e não apenas por demandas emergenciais.	A contribuição trata de matéria que demanda estudos técnicos e regulamentação específica, não contemplados no escopo da revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo e do Perímetro Urbano.

<table>
<tr><th>Solicitação</th><th>Resposta Geo Brasilis</th></tr>
<tr><td>12.08.2026- URBY Arquitetura

A Urby Arquitetura, sociedade de engenheiros e arquitetos sediada em Lorena, vem por meio desta apresentar considerações técnicas sobre a proposta de revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo do município. Após análise detalhada dos parâmetros apresentados na proposta, identificamos a oportunidade de aprimorar os índices de aproveitamento para promover um desenvolvimento urbano mais sustentável e eficiente.

A elevação dos Coeficientes de Aproveitamento (CA) nas zonas indicadas justifica-se pela necessidade estratégica de adensar áreas urbanas que já contam com infraestrutura consolidada. O adensamento planejado é um princípio fundamental para a sustentabilidade urbana. Ao concentrar atividades e habitações em locais dotados de serviços públicos (transporte, saneamento, água e energia), o município otimiza o uso desses recursos, evita o espraiamento urbano — que gera custos elevados de manutenção — e minimiza impactos ambientais.

Além disso, a atualização dos índices em áreas centrais e consolidadas possibilita um melhor aproveitamento do espaço urbano, incentivando a vitalidade econômica e a diversidade de usos. Esta estratégia permite que a cidade seja melhor aproveitada em sua ocupação atual, atendendo às demandas contemporâneas por soluções que integrem moradia, trabalho e lazer.

Propomos a adoção dos seguintes índices conforme nossa análise:

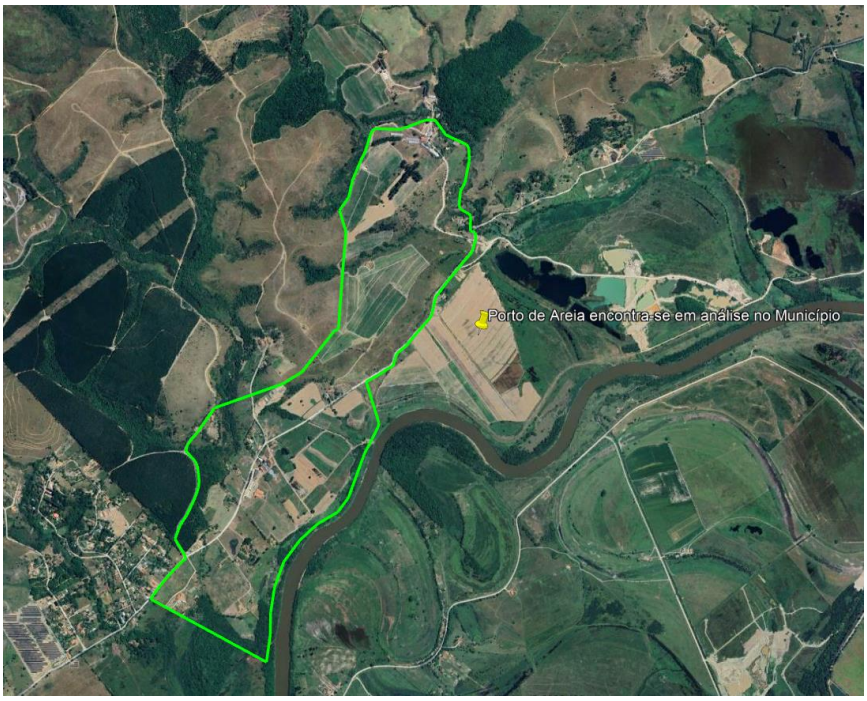
<table>
<tr><th>Zona/Eixo</th><th>CA Básico</th><th>CA Máximo</th></tr>
<tr><td>ZPR3</td><td>2.0</td><td>3.0</td></tr>
<tr><td>ZPR4</td><td>2.5</td><td>3.5</td></tr>
<tr><td>EVC</td><td>3.0</td><td>4.0</td></tr>
<tr><td>EVA</td><td>3.5</td><td>4.5</td></tr>
</table>

Como escritório atuante na cidade, a Urby Arquitetura defende que uma legislação indutora de um adensamento consciente é o caminho para uma Lorena mais resiliente, inclusiva e eficiente. Estamos à inteira disposição para colaborar com a Secretaria em estudos complementares que validem estas premissas.</td><td>Contribuição compatibilizada com a proposta.</td></tr>
<tr><td>12.08.2026 - Renato Aquino

Em atenção ao processo de revisão do Plano Diretor do Município de Lorena, encaminho, em anexo, contribuição técnica contendo sugestões de alterações e adequações nos parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo, para análise da equipe responsável. As contribuições apresentadas concentram-se especialmente nas Zonas ZPR3 e ZPR4 e nos Eixos EVC e EVA, abrangendo a análise dos Coeficientes de Aproveitamento Básico e Máximo, bem como seus reflexos na aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC). As sugestões têm como objetivo contribuir para o aprimoramento da proposta, buscando compatibilizar o incentivo ao desenvolvimento e ao adensamento urbano com a infraestrutura existente, a viabilidade dos futuros empreendimentos e os objetivos de planejamento urbano do Município. Solicito, por gentileza, que esta manifestação e o documento anexo sejam formalmente considerados e registrados como contribuição ao processo de revisão do Plano Diretor, para avaliação da equipe técnica nas próximas etapas do trabalho.</td><td>Contribuição compatibilizada com a proposta.</td></tr>
</table>

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

ANEXO 3. Comentários e solicitações enviadas em 21 de agosto de 2026 – Ref. NOVA PROPOSTA SEM O PORTO DE AREIA

Solicitação	Resposta Geo Brasilis
	Contribuição compatibilizada com a proposta.

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

ANEXO 4. Comentários e solicitações enviadas em 13 de outubro de 2026 – Ref. Comunicação Interna

Solicitação Prefeitura Municipal de Lorena	Resposta Geo Brasilis
1. Página 16 Fragilidade: A pavimentação viária não é acompanhada por infraestrutura de microdrenagem subterrânea equivalente, sendo feita atualmente de maneira superficial. Sugestão: Estabelecer, nos requisitos de parcelamento do solo, a obrigatoriedade do loteador de implantar a infraestrutura de drenagem subterrânea. Questionamento: Como é feita a drenagem da água de chuva nos prédios mais recentes em Lorena?	Questionamento deve ser encaminhado e verificado junto ao setor municipal competente, não sendo matéria da revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo e do Perímetro Urbano
2. Página 17 Sugestão: Eliminar vagas obrigatórias de estabelecimentos comerciais de pequeno porte, bem como pontuar as atividades de médio e grande porte que podem ter vagas eliminadas e aquelas que obrigatoriamente devem manter número mínimo de vagas. Com algumas exceções, colocar vaga para estacionamento deve ser uma escolha do proprietário e/ou empreendedor.	A proposta já restringe a exigência de vagas de estacionamento a um conjunto limitado de usos com potencial de gerar impactos no trânsito. Para os demais usos, não é estabelecido número mínimo obrigatório de vagas.
3. Página 19 O *relatório* pontua que, com exceção *do* núcleo *de* regularização *fundiária* Quatinga, os núcleos urbanos isolados existentes no município não foram incluídos na proposta de Perímetro Urbano, uma vez que se tratam de ocupações de caráter irregular. Questionamentos: Onde estão esses núcleos urbanos? A inclusão dessas áreas poderia impor à municipalidade o ônus de implantação da infraestrutura ainda inexistente, a qual, no âmbito dos processos de Regularização Fundiária (REURB), deve ocorrer às expensas dos proprietários e interessados pela regularização?	Os núcleos mencionados correspondem aos parcelamentos de caráter urbano implantados de maneira irregular no município. Sua localização e delimitação deverão ser confirmadas junto ao setor municipal responsável pelo acompanhamento dessas ocupações. A proposta de perímetro urbano contempla apenas o núcleo de Quatinga. Para os demais, considerou-se necessária a avaliação específica das condições de ocupação, das possibilidades de regularização e das demandas de infraestrutura, inclusive quanto às responsabilidades por sua implantação.
4. Página 23 O relatório pontua que a proposta avança na definição de parâmetros de ocupação atualizados e em consonância com a dinâmica de ocupação diagnosticada na cidade de Lorena, definindo o Coeficiente de Aproveitamento, Básico e Máximo, de modo a possibilitar que o adensamento construtivo ocorra de maneira organizada e em locais com infraestrutura disponível, bem como permite que os instrumentos urbanísticos da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Transferência do Direito de Construir tenham aplicabilidade. Questionamento: Existe algum estudo sobre as áreas desocupadas, livres ou na região urbana da cidade? O que parece é que a cidade está crescendo com muitas áreas já com infraestrutura sem ocupação.	Os estudo técnicos foram realizados durante a Etapa 2, e apresentado no Produto 2-1: Relatório Técnico de Diagnóstico Preliminar e Produto 2-2: Relatório Técnico de Diagnóstico Consolidado.

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

ANEXO 5. Comentários e solicitações enviadas em 13 de outubro de 2026 – Ref. MEMO SMTT 401- 2026

Análise 1 – Contribuições da SMTT para a LUOPS e Código de Obras

Solicitação Prefeitura Municipal de Lorena				Resposta Geo Brasilis
Tema	**O que está escrito**	**Problema identificado**	**O que a SMTT deve solicitar**	
Muros de condomínios - contradição direta	O art. 47, V permite muro no alinhamento das vias públicas até 3,20 m.	O art. 55, na mesma lei, proíbe muro ou grade diante de arterial/coletora; exige lotes não residenciais na interface e, em via local, veda muro e exige fechamento visualmente permeável e paisagismo.	Excluir o art. 47, V ou subordiná-lo expressamente ao art. 55. Não podem permanecer duas autorizações contraditórias.	Ajuste realizado, excluindo-se o inciso V do Art. 47.
Próprio conceito de condomínio	A definição de condomínio de lotes ainda o descreve como área 'fechada por muros'.	Isso contradiz a solução de interface urbana do art. 55.	Trocar por 'área de acesso controlado, com elementos de fechamento nos termos desta Lei'.	Conforme definido pela Prefeitura Municipal de Lorena, em reunião realizada no dia 21/10/2026, registrada no Produto 4-4, a proposta de revisão da legislação de urbanística de Lorena não alterará os temas já consolidados na LC nº 509/2026.
Acesso de condomínios - ponto positivo a preservar	O art. 47, II determina que a via de acesso tenha dimensionamento mínimo de via coletora.	O Anexo X fixa coletora em 20,40 m. Portanto, a minuta criou exatamente o mecanismo que foi estudado e colegiadamente discutido: a função da via define dimensão superior ao mínimo de 16 m da legislação específica.	Preservar integralmente essa vinculação.	Disposição mantida.
Art. 53 e Decreto Estadual 66.960/2022	A minuta diz que condomínios somente poderão existir quando não se enquadrarem em determinadas hipóteses do Decreto 66.960/2022.	O Decreto estadual, porém, usa essas hipóteses para definir obrigatoriedade de análise pelo GRAPROHAB, não uma proibição estadual de implantação. (Alesp)	Jurídico/Geo Brasilis devem esclarecer se a intenção municipal é realmente proibir empreendimentos acima desses limites ou apenas submetê-los ao GRAPROHAB. Se for proibição municipal, deve ser redigida como tal e tecnicamente fundamentada.	Ajuste realizado. Destaca-se que as restrições indicadas já se encontravam vigentes na legislação urbanística de Lorena.
Lei revogada sendo usada como fundamento...	O art. 53 cita a LC 363/2022.	O próprio art. 72 da nova LUOPS revoga a LC 363/2022.	Retirar remissões normativas que se tornarão obsoletas com a própria entrada em vigor da nova lei. Revisar também os anexos de licenciamento.	Ajuste realizado.
Nova lei dos condomínios	A minuta foi produzida antes OU simultaneamente à	Agora existem dois textos que vão disciplinar o mesmo objeto. A SecPlan está conduzindo os estudos de	quadro de compatibilização normativa artigo por artigo, principalmente	Conforme definido pela Prefeitura Municipal de Lorena, em reunião realizada no dia

Solicitação Prefeitura Municipal de Lorena				Resposta Geo Brasilis
Tema	**O que está escrito**	**Problema identificado**	**O que a SMTT deve solicitar**	
	nova legislação específica.	revisão da LUOS e apresenta uma lei para a câmara sem aprovação da equipe técnica que está acompanhando a revisão que trata do mesmo assunto da lei de forma diversa.	para muros, usos, acessos, dimensionamento viário e infraestrutura e apresentação nas audiências públicas e à equipe técnica com justificativa da ação desconforme.	21/10/2026, registrada no Produto 4-4, a proposta de revisão da legislação de urbanística de Lorena não alterará os temas já consolidados na LC nº 509/2026.
Perímetro: procedimento circular nos anexos	A minuta do Perímetro diz: ConCidade Lei Complementar altera perímetro → prossegue aprovação executa infraestrutura → Termo de Recebimento.	Nos Anexos XI/XII da LUOPS está escrito que a incorporação ao perímetro ocorrerá apenas após o Termo de Recebimento, mas logo depois diz que nenhuma etapa seguinte pode prosseguir antes da Lei Complementar. É uma circularidade: para chegar ao termo seria preciso continuar o licenciamento, mas o licenciamento só pode continuar após a alteração do perímetro.	Solicitação da SMTT - DMU: Corrigir a sequência nos anexos para ficar igual ao art. 4º da Lei do Perímetro.	Ajuste realizado.
'Área de expansão urbana' sem correspondência clara	O art. 56 fala em imóvel parcialmente situado em área urbana e área de expansão urbana, considerando-o integralmente urbano.	A minuta da Lei de Perímetro divide expressamente o território apenas em área urbana e área rural.	Definir juridicamente o que é 'área de expansão urbana', identificar sua delimitação, ou retirar a expressão. Não pode haver uma categoria territorial sem correspondência clara no sistema legal/cartográfico.	Artigo removido.
Núcleos de Urbanização Específica - possível dispersão.	O art. 39 exige que novos loteamentos residenciais/mistos fiquem a no máximo 150 m de loteamento implantado, mas exclui dessa regra os Núcleos de Urbanização Específica.	A VS03 utilizou justamente a falta de contiguidade como fundamento para rejeitar expansões, mencionando custos de infraestrutura, fragmentação territorial, dispersão urbana e pressão sobre áreas sensíveis.	Exigir que novos Núcleos comprovem contiguidade ou, quando excepcionalmente descontínuos, apresentem estudo específico demonstrando viabilidade de infraestrutura, serviços públicos e mobilidade.	A possibilidade de implantação de núcleos de urbanização específicos decorre da impossibilidade de expansão contígua a mancha urbana existente. O art. 39 foi ajustado para explicitar a exigência de comprovação da viabilidade desses núcleos.
Núcleos e alteração do perímetro	O art. 4º do Perímetro cria o mecanismo de Núcleos em área rural e posterior incorporação por LC.	O procedimento pode tornar-se sucessivas ampliações individuais de perímetro se não for fortemente condicionado.	Fazer remissão expressa: toda incorporação deverá atender integralmente ao art. 3º, aos estudos técnicos e à participação pública previstos para alteração do perímetro.	Ajuste realizado.
Delimitação jurídica do novo perímetro	O art. 1º institui o perímetro 'ilustrado' no mapa anexo.	O texto não transforma explicitamente o arquivo georreferenciado, memorial	Aplicar a mesma segurança cartográfica já na aprovação inicial:	Ajuste realizado, acrescentando o Anexo II – Descrição Perimétrica.

Solicitação Prefeitura Municipal de Lorena				Resposta Geo Brasilis
Tema	**O que está escrito**	**Problema identificado**	**O que a SMTT deve solicitar**	
		ou conjunto de coordenadas em parte integrante da lei. Para as futuras alterações, curiosamente, já exige KMZ/KML/SHP.	arquivo georreferenciado oficial + sistema de referência + memorial/coordenadas ou outro mecanismo inequívoco de delimitação, ou explicar a diferença.	
Dimensão da alteração do perímetro	A VS03 GeoBrasilis informa passagem de 47,16 km² para 52,99 km², principalmente pela inclusão na porção norte.	São 5,83 km² adicionais, aproximadamente 12,4% da área anterior. Isso demanda demonstração clara dos efeitos sobre infraestrutura e mobilidade; chamar a alteração de 'pontual' não substitui essa demonstração.	O perfil apresentado no produto V03 está impreciso. Seria importante que a versão final apresente, junto ao mapa, quadro de áreas acrescidas/subtraídas e justificativa territorial e infra estrutural, mesmo textualmente se for o caso.	O perímetro urbano apresentado na Etapa 3 foi atualizado na Etapa 4, a partir das propostas debatidas com a ETM e a Prefeitura Municipal, cujos registros encontram-se no Produto 4-4. O perímetro vigente possui 47,16 km², enquanto a versão final da proposta tem 54,28 km². As áreas acrescidas decorrem de solicitações recebidas ao longo do processo participativo da Etapa 4, as quais foram discutidas e pactuadas com as instâncias municipais mencionadas. Ressalta-se que sua inclusão dessas áreas não foi recomendada pela Geo Brasilis, em razão do potencial de induzir a ocupação em locais distantes da infraestrutura e dos serviços públicos existentes.
Canteiro central x ciclovia	Art. 44, §4º determina que canteiros de arteriais não tenham separadores físicos: devem ser 'canteiros fictícios' por marcas viárias. O art. 46 admite ciclovia no canteiro central; o Anexo X reserva 3 m ao canteiro e 2,40 m à ciclovia arterial.	Não está claro como uma ciclovia central protegida funcionará sobre um canteiro definido como fictício, sem elemento físico. Há também dúvida de composição da seção de 28 m caso a ciclovia seja lateral.	A SMTT refuta indiscutivelmente a existência de canteiro central se a via não tiver 3 faixas de trânsito, (estacionamento e circulação dupla de cada lado) e o canteiro for de elemento físico conforme SENATRAN/CONTRAN.	Ajuste realizado.
Calçadas em novos parcelamentos	O Anexo X dimensiona calçadas para arterial, coletora e local. Porém o art. 59 obriga o empreendedor a	Isso deixa uma lacuna grave para coletoras e locais, justamente onde estarão grande parte das moradias. O Plano Diretor vigente	Exigir execução das calçadas acessíveis em todas as novas vias, conforme o padrão do	Ajuste realizado.

Solicitação Prefeitura Municipal de Lorena				Resposta Geo Brasilis
Tema	**O que está escrito**	**Problema identificado**	**O que a SMTT deve solicitar**	
	executar a faixa livre do passeio apenas das vias arteriais.	determina calçadas acessíveis e rotas contínuas em todas as vias.	Anexo X, e não somente faixa livre de arterial.	
Vias existentes x acessibilidade	Art. 44, §2º mantém as dimensões existentes das vias com pavimento e passeio já implantados.	Isso não pode ser interpretado como autorização para perpetuar calçada inacessível ou rota descontínua.	Acrescentar 'sem prejuízo das adequações necessárias à acessibilidade universal e à segurança viária' ao texto da minuta desta lei.	Ajuste realizado.
Quadras de até 300 m	Art. 43 permite quadras com até 300 m e diz que, acima de 150 m, 'será tolerada' passagem de 3 m para pedestres e saneamento.	'Tolerada' significa permitida, não obrigatória. Uma quadra de 300 m pode, portanto, ficar sem conexão intermediária para pedestres.	Substituir por critério de permeabilidade obrigatória, admitindo dispensa apenas mediante justificativa técnica.	Ajuste realizado.
Definição de EGT	Art. 4º define empreendimento gerador de tráfego em função da interferência no tráfego e grande demanda por estacionamento.	É insuficiente para cargas, embarque/desembarque, transporte por aplicativo, escolas, eventos e empreendimentos com pouca oferta de estacionamento.	Ampliar definição para 'geração/atração de viagens de pessoas e cargas e impactos sobre circulação, segurança e transporte', independentemente do número de vagas.	Ajuste realizado, , adotando-se uma definição mais abrangente, que contempla também a potencial demanda por vagas de estacionamento.
EIV e tráfego	A minuta menciona execução das medidas mitigadoras do EIV 'caso existam'.	O Plano Diretor vigente determina que o EIV avalie geração de tráfego e demanda por melhorias no sistema viário e de transportes, Lei Federal determina exigência.	Vincular expressamente a análise dos empreendimentos relevantes à avaliação de mobilidade prevista no EIV/PGV.	A regulamentação do EIV não se encontra prevista no atual processo de revisão da legislação urbanística de Lorena.
Vias marginais em toda a área non aedificandi/APP	Art. 45 obriga via marginal imediatamente contígua a toda área non aedificandi e APP.	Regra universal pode conflitar com soluções ambientais, parques lineares, drenagem e corredores verdes. A própria minuta depois privilegia Soluções Baseadas na Natureza.	Permitir 'solução definida por estudo técnico: via, caminho, parque linear, ciclovia, faixa de manutenção etc., conforme função viária, ambiental e de drenagem, privilegiando as SBN'.	Ajuste realizado.
Áreas públicas em condomínios	Condomínio de lotes só doa/destina área institucional acima de 50 unidades e não tem exigência de Sistema de Lazer/Áreas Verdes; empreendimentos industriais/logísticos têm regime próprio.	A demanda por equipamentos e infraestrutura não desaparece porque o empreendimento é condominial.	Solicitar demonstração técnica dos critérios utilizados e avaliação cumulativa de demandas de equipamentos, acessibilidade e mobilidade.	Ajuste realizado, com todos os condomínios devendo doar áreas públicas.
Revogações e legislação superveniente	Art. 72 revoga 31 diplomas, inclusive a LO 1.963/1992, parte do Código de Obras e LC 363/2022.	Houve várias alterações em 2025-2026 e uma legislação nova de condomínios durante a própria revisão.	Fazer auditoria jurídica final da cadeia de alterações, evitando deixar normas modificadoras órfãs, remissões para leis revogadas ou conflitos com leis supervenientes e apresenta-las. Para não	A Geo Brasilis indicou as revogações com base nas disposições legais incorporadas ou suprimidas nas propostas de revisão da legislação urbanística. Após a entrega das minutas, caberá à Prefeitura

Solicitação Prefeitura Municipal de Lorena				Resposta Geo Brasilis
Tema	**O que está escrito**	**Problema identificado**	**O que a SMTT deve solicitar**	
			haver prejuízo do contrato da Geo Brasilis, o Artigo 72 pode, por exemplo ficar suspenso até o Jurídico Municipal finalizar esta auditoria.	Municipal avaliar internamente as revogações propostas.

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Análise 2 – Inconsistências Normativas e Propostas de Correção

Solicitação Prefeitura Municipal de Lorena					Resposta Geo Brasilis
Tema/ dispositivo da minuta	**O que a minuta estabelece**	**Inconsistência ou risco identificado**	**Base legal e normativa**	**Correção sugerida**	
Execução de calçadas nos novos parcelamentos (art. 59, IV)	O empreendedor fica obrigado a executar a faixa livre do passeio apenas nas vias arteriais.	É a principal lacuna. Pela redação literal, coletoras e locais podem ter largura de passeio prevista no projeto, mas a obrigação expressa de execução da faixa livre aparece somente para arteriais. Isso compromete a formação de uma rede acessível já no nascimento do loteamento.	LC 244/2016, art. 170: todas as vias públicas devem possuir calçadas com acessibilidade universal. Lei 10.098/2000, art. 3º: vias e espaços públicos devem ser planejados e urbanizados de forma acessível; o passeio é elemento obrigatório da urbanização. (Presidência da República) LBI, arts. 53, 55 e 60, II. (Presidência da República)	Substituir por obrigação de execução integral das calçadas acessíveis em todas as novas vias, arteriais, coletoras e locais, conforme Anexo X e normas de acessibilidade.	Ajuste realizado.
Anexo X x art. 59 contradição interna	O Anexo X dimensiona passeios dos dois lados das vias: 3,00 m na arterial, 2,70 m na coletora e 2,35 m na local, com faixas livres de 1,80 m ou 1,50 m.	O anexo é consistente com o desenho aprovado, mas o art. 59 não obriga a implantação correspondente em todas as categorias. Dimensionar no anexo não é o mesmo que obrigar a executar.	LC 244/2016, arts. 170 a 173, especialmente continuidade da rota e faixa livre.	Amarrar expressamente o art. 59 ao Anexo X: 'execução integral dos passeios previstos no Anexo X, inclusive faixa livre, faixa de serviço e, quando prevista, faixa de acesso'.	Ajuste realizado.
Vias existentes (art. 44, §2º)	Vias com pavimento e passeios já implantados permanecerão com as dimensões existentes, salvo projeto de urbanização específico.	Pode ser interpretado como autorização para manter calçada com dimensões inadequadas ou inacessíveis, mesmo quando houver nova intervenção urbanística.	Lei 10.098/2000, art. 4º: vias e espaços públicos existentes devem ser adaptados para promover acessibilidade. (Presidência da República) LBI, art. 59: intervenções nas vias e espaços públicos devem garantir livre circulação e acessibilidade durante e após a obra. (Presidência da República)	Acrescentar: 'sem prejuízo das adequações necessárias à acessibilidade universal, continuidade da rota acessível e segurança dos pedestres.' O PlanMob está trabalhando nisso e a melhor definição estará descrita. Na LUOPS então solicita-se explicitar essa condição de adequação 'conforme o PlanMob' e	Ajuste realizado.

Solicitação Prefeitura Municipal de Lorena					Resposta Geo Brasilis
Tema/ dispositivo da minuta	**O que a minuta estabelece**	**Inconsistência ou risco identificado**	**Base legal e normativa**	**Correção sugerida**	
				acrescentar também para ambas as leis versarem em unidade, o conceito expresso de rota acessível contínua, desde os lotes e equipamentos até as travessias, pontos de transporte e demais destinos urbanos.	
Referência genérica à NBR (art. 44, §3º)	Determina que as calçadas obedeçam à NBR 9050.	A referência é correta, mas insuficiente operacionalmente se a lei não exigir também continuidade da rota acessível. Pode haver trechos individualmente conformes e uma rede urbana inacessível nas esquinas, entradas de veículos, travessias e mobiliário.	LC 244/2016, art. 171, I e IV: rotas acessíveis integradas e contínuas e continuidade/utilidade da calçada. Lei 10.098/2000, art. 5º: itinerários, passagens de pedestres e entradas/saídas de veículos devem observar normas de acessibilidade. (Presidência da República)	Explicitar a condição de adequação 'conforme o PlanMob' e acrescentar o conceito expresso de rota acessível contínua.	Ajuste realizado.
Acessos de veículos (art. 12)	Regula largura de rebaixamento de guia, entrada e saída de veículos e distância das esquinas.	O dispositivo disciplina o automóvel, mas não declara a prioridade e continuidade da faixa livre do pedestre através do acesso veicular. Um acesso pode formalmente atender às larguras e ainda criar inclinações, degraus ou interrupções da rota acessível.	Lei 10.098/2000, art. 5º, inclui expressamente os percursos de entrada e saída de veículos entre os elementos que devem observar parâmetros de acessibilidade. (Presidência da República) Decreto 5.296/2004, art. 15. (Presidência da República) LC 244/2016, art. 171 e 173.	Acrescentar que 'o acesso de veículos não poderá interromper, reduzir ou alterar as condições de acessibilidade da faixa livre' e que deverá manter continuidade, superfície e inclinações adequadas.	Ajuste realizado.
Travessias de pedestres não aparecem entre as obras obrigatórias do parcelamento	O art. 59 exige pavimentação, guias, sarjetas, sinalização etc., mas não explicita a implantação de travessias acessíveis e	A calçada pode terminar acessível numa esquina e recomeçar do outro lado sem conexão acessível. A rota acessível não acaba no meio-fio.	LC 244/2016, art. 174: travessias devem utilizar rebaixamento de calçadas/guias ou faixa elevada; o próprio Plano prevê implantação gradativa nas esquinas e junto a	Incluir no art. 59 a execução das travessias acessíveis, rebaixamentos, faixas elevadas e respectivas conexões com a rota acessível,	Ajuste realizado.

Solicitação Prefeitura Municipal de Lorena					Resposta Geo Brasilis
Tema/ dispositivo da minuta	**O que a minuta estabelece**	**Inconsistência ou risco identificado**	**Base legal e normativa**	**Correção sugerida**	
	rebaixamentos correspondentes.		destinos relevantes. Decreto 5.296/2004, art. 15, §1º, II: rebaixamento de calçada com rampa acessível ou elevação da via para travessia em nível. (Presidência da República)	conforme projeto viário aprovado.	
Sinalização tátil ausente das obrigações de infraestrutura	O art. 59 não menciona piso tátil ou sinalização acessível.	É uma omissão relevante porque o Plano Diretor vigente já torna obrigatória a sinalização tátil nos logradouros públicos.	LC 244/2016, art. 175 e 176: sinalização tátil obrigatória e indicação de sua aplicação em circulação, travessias, plataformas etc. Decreto 5.296/2004, art. 15, §1º, III: instalação de piso tátil direcional e de alerta. (Presidência da República) Lei 10.098/2000, art. 10-A: sinalização tátil de alerta para mobiliário que ofereça risco. (Presidência da República)	Acrescentar ao art. 59 a implantação da sinalização tátil direcional e de alerta prevista nas normas vigentes, integrada ao projeto de calçadas e travessias.	Ajuste realizado.
Chácaras e Núcleos de Urbanização Específica (art. 63)	Exige apenas a 'delimitação de passeios públicos' de 2,35 m.	'Delimitar' não equivale a executar calçada acessível. Há risco de se criar novo parcelamento formalmente com espaço reservado ao passeio, mas sem superfície acessível, faixa livre implantada, rebaixamentos, travessias e sinalização tátil.	Lei 10.098/2000, art. 3º e Decreto 5.296/2004, art. 15 exigem acessibilidade também na urbanização das vias. (Presidência da República) A LBI aplica desenho universal tanto na zona urbana como rural, art. 55. (Presidência da República)	Trocar 'delimitação de passeios' por 'implantação de passeios públicos acessíveis', conforme NBR vigente e parâmetros municipais, inclusive nos Núcleos de Urbanização Específica.	Ajuste realizado.
Desmemb. e fracionamento (art. 64)	Exige previamente 'faixa livre de circulação dos passeios', arborização e iluminação.	É positivo exigir faixa livre, mas falta dizer que ela deve integrar uma rota acessível contínua, inclusive nas esquinas, travessias e acessos ao lote. Sem isso, pode-se verificar apenas a existência física de uma faixa.	LC 244/2016, art. 171, I e IV, e art. 173, §2º. Lei 13.146/2015, arts. 53 e 55. (Presidência da República)	Redigir como 'faixa livre acessível, contínua, desobstruída e integrada às travessias, acessos e demais rotas do entorno'.	Ajuste realizado.

Solicitação Prefeitura Municipal de Lorena					Resposta Geo Brasilis
Tema/ dispositivo da minuta	**O que a minuta estabelece**	**Inconsistência ou risco identificado**	**Base legal e normativa**	**Correção sugerida**	
Quadras extensas (art. 43, II)	Quadras podem chegar a 300 m; acima de 150 m, é apenas 'tolerada' uma passagem de 3 m para pedestres e saneamento.	A passagem é facultativa e não é qualificada como acessível. Grandes quadras aumentam distâncias e podem reduzir significativamente a permeabilidade para pessoas que caminham, especialmente aquelas com mobilidade reduzida.	LC 244/2016, art. 171, I e IV: conexão entre destinos e continuidade da rota acessível. Lei 10.098/2000, art. 5º: passagens e itinerários de pedestres devem observar parâmetros de acessibilidade. (Presidência da República)	Para quadras acima do limite a ser tecnicamente definido, tornar obrigatória conexão pública de pedestres acessível, admitindo dispensa apenas mediante justificativa urbanística e de mobilidade.	Ajuste realizado.
Pontos de ônibus dentro da seção viária	O Anexo X reserva faixa de 2,70 m que pode servir a estacionamento, carga/descarga ou parada de ônibus, mas não disciplina a interface acessível entre ponto e passeio.	Pode-se implantar fisicamente o ponto sem garantir área de embarque, rota acessível, piso tátil, localização de abrigo e livre circulação no passeio.	LBI, art. 46, §1º: pontos de parada e sistema viário integram o serviço de transporte para fins de acessibilidade. (Presidência da República) PNMU, art. 5º, I: acessibilidade universal; art. 24, IV: Plano de Mobilidade deve contemplar acessibilidade das pessoas com deficiência e restrição de mobilidade. (Presidência da República)	Acrescentar requisito de que novos pontos ou espaços previstos para transporte coletivo sejam integrados à rota acessível e implantados conforme normas específicas de acessibilidade, constantes no PlanMob.	Ajuste realizado.
Vagas PCD (art. 11, V)	A minuta corretamente reserva pelo menos 2% das vagas à PCD/elevador, mínimo de uma, conforme normas técnicas.	O percentual está compatível com a legislação federal. O ponto a aperfeiçoar é garantir expressamente rota acessível entre a vaga, a calçada próxima e o acesso da edificação; proximidade, sozinha, não garante acessibilidade.	Lei 10.098/2000, art. 7º, e LBI, art. 47 e §1º, que fixam os 2% e as especificações técnicas. (Presidência da República)	Preservar o dispositivo e acrescentar: 'devendo a vaga integrar rota acessível contínua até a entrada acessível da edificação e/ou passeio público.'	Ajuste realizado.
Termo de Recebimento - ausência de certificação de acessibilidade	Para o recebimento são exigidos laudos e 'as built' de drenagem, sinalização, energia,	Este é um risco prático forte: a lei pode exigir acessibilidade no projeto, mas o Município receber a urbanização sem um	LBI, art. 56, §2º: para aprovação, licenciamento ou certificado de conclusão de projeto/obra deve ser	Incluir como condição do Termo de Recebimento laudo ou declaração de conformidade da infraestrutura de	Ajuste realizado.

Solicitação Prefeitura Municipal de Lorena					Resposta Geo Brasilis
Tema/ dispositivo da minuta	**O que a minuta estabelece**	**Inconsistência ou risco identificado**	**Base legal e normativa**	**Correção sugerida**	
	iluminação, água e esgoto; não aparece documentação equivalente comprovando calçadas, rampas, travessias, piso tátil e rota acessível. O mesmo ocorre no Anexo XII.	ato explícito verificando que ela foi executada.	atestado o atendimento às regras de acessibilidade. (Presidência da República) LC 244/2016, art. 172, §2º já condiciona o Habite-se à execução da calçada conforme projeto.	acessibilidade, acompanhado de levantamento 'as built' das rotas acessíveis, calçadas, travessias, rampas e sinalização tátil.	
Núcleos de Urbanização Específica e nova expansão	O procedimento exige infraestrutura e aprovação, mas não há condicionante expressa de ligação do novo núcleo à rede acessível de circulação existente ou projetada.	Pode-se criar uma urbanização internamente acessível, porém isolada de equipamentos, transporte e tecido urbano acessível. A acessibilidade precisa ser entendida como acesso à cidade, não somente como dimensão da calçada dentro do loteamento.	PNMU, arts. 2º, 5º, I e 24, IV: acesso universal à cidade e acessibilidade no planejamento de mobilidade. (Presidência da República) LBI, art. 53: acessibilidade como direito ligado à independência e participação social. (Presidência da República)	Na análise do Núcleo, exigir demonstração da conectividade acessível com sistema viário, transporte coletivo, equipamentos e serviços, incorporando as intervenções externas necessárias às condicionantes do empreendimento.	Ajuste realizado.

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Análise de Compatibilização com a Legislação Existente

Solicitação Prefeitura Municipal de Lorena					Resposta Geo Brasilis
Instrumento / dispositivo	**Regra existente**	**Relação com a minuta da LUOPS**	**Risco identificado**	**Recomendação**	
Lei Ordinária nº 2.291/1997, art. 1º	Condiciona a concessão do Habite-se à conclusão da respectiva calçada. A regra permanece no texto compilado da lei. (Legislação Digital)	A minuta disciplina calçadas e infraestrutura de parcelamentos, mas não consolida de forma clara essa vinculação entre regularidade da calçada e ato final de licenciamento da edificação.	Pode permanecer uma obrigação importante dispersa em lei de 1997, pouco integrada ao novo sistema urbanístico.	Preservar expressamente o princípio, seja na LUOPS, seja no novo Código de Obras: Não conceder 'Habite-se' quando a calçada correspondente não estiver executada em conformidade com o projeto e as normas de acessibilidade.	A solicitação deverá ser avaliada no âmbito da revisão do Código de Obras.
Lei nº 2.291/1997, atuais art. 2º e 3º, após alteração pela Lei nº 2.497/2000	Determina que a nova calçada acompanhe o plano das calçadas adjacentes e que, na inexistência de referência uniforme, a Prefeitura forneça o nível padrão. (Legislação Digital)	A LUOPS exige cumprimento da NBR 9050 no art. 44, §3º e estabelece dimensões de passeios no Anexo X.	Aqui existe risco real. Utilizar simplesmente a calçada vizinha como referência pode perpetuar um nível, inclinação ou configuração existente que seja incompatível com uma rota acessível. A continuidade desejável não é continuidade da irregularidade; é continuidade da rota acessível.	Reformular o conceito: a compatibilização com passeios adjacentes deverá ocorrer sem prejuízo das condições de acessibilidade, cabendo ao Município definir solução de transição quando as calçadas existentes forem inadequadas.	Ajuste realizado.
Código de Obras - Lei nº 1.964/1992, arts. 463 a 467	Possui capítulo próprio sobre calçadas, passeios e calçadões. O art. 464 estabelece largura mínima de 1,50 m e remete padrões à Prefeitura.	O Anexo X da nova LUOPS prevê passeios totais de 3,00 m na arterial, 2,70 m na coletora e 2,35 m na local, portanto parâmetros mais amplos para novas vias.	Não é necessariamente conflito, porque a LUOPS pode ser mais restritiva para novos parcelamentos. Porém, se os dois regimes permanecerem sem delimitação de campo de aplicação, o Município poderá ter dois 'mínimos' diferentes para calçada, dependendo da interpretação administrativa.	Definir expressamente que os parâmetros do Anexo X são 'os mínimos aplicáveis às novas vias e novos parcelamentos', e estabelecer no Código de Obras a normatização do tratamento das calçadas da cidade existente.	Considera-se que a questão está contemplada no texto proposto, incluindo os ajustes decorrentes das solicitações anteriores, conforme as seguintes disposições: “As novas vias deverão possuir como dimensionamento mínimo os valores apresentados no Anexo X [...]” e “As vias que contam com o pavimento e

Solicitação Prefeitura Municipal de Lorena					Resposta Geo Brasilis
Instrumento / dispositivo	**Regra existente**	**Relação com a minuta da LUOPS**	**Risco identificado**	**Recomendação**	
					passeios já implantados permanecerão com as dimensões existentes, exceto quando indicado em projeto de urbanização específico ou Plano Municipal de Mobilidade, sem prejuízo das adequações necessárias à acessibilidade universal e à segurança viária".
Código de Obras - Título VI, art. 468 a 477	Contém regras antigas de acessibilidade: piso firme, contínuo e não escorregadio, proibição de degraus abruptos, rampas nas travessias, proteção da circulação contra vegetação e postes etc.	A LUOPS faz referência genérica à NBR 9050, enquanto o Código de Obras mantém parâmetros detalhados redigidos em 1992.	Parte desses dispositivos mantém princípios corretos, mas os parâmetros técnicos são antigos e podem não coincidir com as normas atualmente vigentes. Permanecerem simultaneamente produz ruído normativo e risco de fiscalização por critérios diferentes.	Fazer revisão expressa desses dispositivos quando da atualização do Código de Obras, mantendo os princípios e remetendo os parâmetros dimensionais às normas técnicas vigentes, evitando cristalizar medidas obsoletas.	A solicitação deverá ser avaliada no âmbito da revisão do Código de Obras.
Código de Obras - Título VI x art. 72 da minuta LUOPS	O Título VI trata justamente de acessibilidade no meio urbano e edificações.	O art. 72 da minuta revoga apenas o Título VII do Código de Obras (Parcelamento do Solo) e não revoga os capítulos de calçadas nem o Título VI. A Lei nº 2.291/1997 também não aparece na relação de revogações.	Portanto, se a minuta for aprovada como está, os regimes continuarão coexistindo. A frase genérica 'revogam-se as disposições em contrário' não resolve satisfatoriamente quais dispositivos antigos continuam aplicáveis e quais foram superados.	Realizar quadro formal de compatibilização legislativa antes da aprovação, indicando expressamente as normas mantidas, alteradas ou revogadas.	A Geo Brasilis indicou as revogações com base nas disposições legais incorporadas ou suprimidas nas propostas de revisão da legislação urbanística. Após a entrega das minutas, caberá à Prefeitura Municipal avaliar internamente as revogações propostas.
Plano Diretor - LC nº	Exige calçadas em todas as testadas,	A LUOPS prevê larguras superiores	A minuta pode acabar sendo menos clara	Fazer o art. 59 exigir a execução integral	Ajuste realizado.

Solicitação Prefeitura Municipal de Lorena					Resposta Geo Brasilis
Instrumento / dispositivo	**Regra existente**	**Relação com a minuta da LUOPS**	**Risco identificado**	**Recomendação**	
244/2016, art. 170 a 173	acessibilidade universal, rotas acessíveis contínuas e integradas, segurança, faixa livre sem obstáculos e parâmetros mínimos de circulação.	em vários casos, o que é positivo, mas seu art. 59 obriga expressamente o empreendedor a executar a faixa livre somente nas vias arteriais.	quanto à obrigação material de execução do que o Plano Diretor, mesmo possuindo seções viárias melhores.	das calçadas acessíveis de todas as novas vias, compatibilizando-o diretamente com os art. 170-173 do Plano Diretor.	
Plano Diretor - art. 174 a 176	Regulamenta travessias, rebaixamentos e sinalização tátil nos logradouros.	Esses componentes não aparecem com a mesma clareza entre as infraestruturas obrigatórias do art. 59 da LUOPS.	Pode haver calçada dimensionada adequadamente, porém sem continuidade acessível nas interseções e travessias.	Incorporar travessias acessíveis, rebaixamentos/faixas elevadas e sinalização tátil ao conjunto obrigatório da infraestrutura entregue pelo empreendedor.	Ajuste realizado.
Lei nº 2.291/1997 x art. 72 da nova LUOPS	A lei específica de calçadas segue catalogada sem revogação expressa e foi apenas parcialmente reformulada em 2000. (Legislação Digital)	A minuta pretende consolidar grande parte da legislação de parcelamento e uso do solo, mas não menciona a Lei nº 2.291/1997 entre as normas revogadas.	A aprovação da LUOPS sem decidir o destino dessa lei deixa justamente a matéria da circulação pedonal em regime fragmentado.	Não recomendar simplesmente sua revogação. Primeiro, incorporar ao novo sistema as garantias ainda úteis, especialmente o vínculo com o Habite-se e o dever municipal de estabelecer referência técnica; depois, revogar ou reformular expressamente o que se tornar redundante ou incompatível.	A solicitação deverá ser avaliada no âmbito da revisão do Código de Obras.

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

ANEXO 6. Comentários e solicitações enviadas em 13 de outubro de 2026 – Ref. MEMO SMTT 402- 2026

Solicitação Prefeitura Municipal de Lorena	Resposta Geo Brasilis
A Secretaria Municipal de Trânsito e Transportes – SMTT, no âmbito de suas atribuições relacionadas ao planejamento da mobilidade urbana e considerando o processo simultâneo de elaboração do Plano de Mobilidade Urbana de Lorena – PlanMob, apresenta as seguintes considerações técnicas acerca do Projeto de Lei Complementar nº 86/2026, que estabelece a instituição de Condomínio Horizontal de Lotes para fins residenciais, comerciais e industriais. A presente manifestação não questiona a conveniência de o Município regulamentar a modalidade de condomínio horizontal de lotes, nem pretende impedir a implantação de novos empreendimentos. O que se coloca em análise é a necessidade de garantir que uma legislação nova, com capacidade de produzir efeitos duradouros sobre a forma urbana de Lorena, seja compatível com os estudos, parâmetros e diretrizes que o próprio Município está simultaneamente desenvolvendo para a revisão de sua legislação urbanística.	Conforme definido pela Prefeitura Municipal de Lorena, em reunião realizada no dia 21/10/2026, registrada no Produto 4-4, a proposta de revisão da legislação de urbanística de Lorena não alterará os temas já consolidados na LC nº 509/2026.
1. Da oportunidade e da necessária compatibilização com a revisão da legislação urbanística Encontra-se em fase avançada a revisão da legislação de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Urbano de Lorena, objeto do Contrato nº 91/2025, cujo Produto 3 – Relatório Técnico Propositivo, versão 03, de julho de 2026, e versão 4 recém avaliada no último dia 2 de setembro, apresenta expressamente novos parâmetros de parcelamento, dimensionamento viário, acessibilidade, infraestrutura urbana e regulamentação dos condomínios de lotes. Nesse contexto, causa preocupação técnica a tramitação, em paralelo, de legislação específica destinada aos condomínios horizontais de lotes, sobretudo quando parte significativa de seus parâmetros reproduz disposições anteriores que estão justamente sendo examinadas, revistas e atualizadas no processo mais amplo de revisão urbanística com o justo objetivo de modernizar a legislação urbanística do Município de Lorena. A própria revisão em andamento identifica como fragilidade municipal a dispersão do ordenamento territorial em legislações editadas em diferentes períodos e propõe sua consolidação e atualização. A edição simultânea de nova norma setorial, antes da conclusão desse processo, pode produzir novamente sobreposição, divergência ou rápida obsolescência normativa. Por esse motivo, solicita-se esclarecimento quanto à opção pela tramitação autônoma do PLC nº 86/2026 antes da conclusão da revisão da legislação de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo, bem como a verificação da possibilidade de compatibilização prévia de seu conteúdo com os parâmetros já tecnicamente desenvolvidos.	Conforme definido pela Prefeitura Municipal de Lorena, em reunião realizada no dia 21/10/2026, registrada no Produto 4-4, a proposta de revisão da legislação de urbanística de Lorena não alterará os temas já consolidados na LC nº 509/2026.
2. Do dimensionamento do sistema viário O PLC nº 86/2026 estabelece, em seu art. 4º, largura mínima de 16,00 m para as vias de acesso aos condomínios, com leito carroçável mínimo de 12,00 m, e largura mínima de 12,00 m para as vias internas, com leito carroçável mínimo de 8,00 m. Tais valores reproduzem substancialmente os parâmetros da legislação anterior. No processo de revisão da legislação urbanística, a própria proposta municipal estabelece que a via de acesso ao condomínio de lotes deverá possuir dimensionamento mínimo correspondente ao de uma via coletora, cujo novo dimensionamento proposto para estas vias coletoras é de 20,40 m de largura total. O histórico técnico do trabalho registra, inclusive, que a largura anteriormente adotada de 16,00 m foi objeto de revisão pela SMTT, sendo proposta sua atualização para 20,40 m. Há, portanto, divergência objetiva entre dois documentos municipais atualmente em desenvolvimento: o PLC mantém 16,00 m (dezesseis metros) para a via de acesso, enquanto a revisão urbanística estabelece que essa mesma via deve possuir dimensão mínima de coletora, definida em 20,40 m (vinte metros e quarenta centímetros). Essa divergência precisa ser solucionada antes da consolidação normativa. Além disso, considerando que o PLC passa a abranger não apenas condomínios residenciais, mas também comerciais e industriais, entende-se tecnicamente insuficiente estabelecer parâmetros geométricos genéricos sem considerar o porte e a natureza do empreendimento, volume e composição do tráfego, circulação de veículos pesados, necessidades de carga e descarga, raios de giro, segurança viária, circulação de pedestres, acessibilidade, transporte coletivo e conexão com o sistema viário externo. A dimensão da via deve resultar também de sua função e demanda operacional, e não exclusivamente de um valor mínimo uniforme.	Conforme definido pela Prefeitura Municipal de Lorena, em reunião realizada no dia 21/10/2026, registrada no Produto 4-4, a proposta de revisão da legislação de urbanística de Lorena não alterará os temas já consolidados na LC nº 509/2026.
3. Das calçadas e da acessibilidade universal	Conforme definido pela Prefeitura

Solicitação Prefeitura Municipal de Lorena	Resposta Geo Brasilis
O ponto de maior preocupação para a mobilidade ativa encontra-se na ausência, no PLC, de parâmetros suficientemente definidos para a composição dos passeios públicos e das áreas destinadas aos pedestres. Embora o projeto remeta à legislação de acessibilidade em determinadas situações, ele remete de forma genérica e não foram identificados nele dispositivos próprios definindo para o sistema viário dos novos empreendimentos: largura de passeio, faixa livre contínua, faixa de serviço, posicionamento de mobiliário, rebaixamentos, travessias acessíveis, continuidade da rota acessível, tratamento das esquinas ou demais elementos necessários à circulação autônoma e segura das pessoas. Essa ausência é especialmente relevante porque o Plano Diretor vigente determina que todas as intervenções relacionadas à política de mobilidade urbana garantam utilização com segurança e autonomia, sobretudo às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, e determina que os projetos arquitetônicos e urbanísticos atendam aos princípios do desenho universal. Também é incompatível com o direcionamento técnico já adotado na revisão urbanística e no PlanMob em construção, nos quais as calçadas são tratadas como parte integrante da infraestrutura de mobilidade, com distinção entre faixa livre de circulação e faixa de serviço e previsão específica para acessibilidade, arborização, mobiliário urbano, iluminação, drenagem e travessias. Assim, uma legislação municipal editada em 2026 não deveria limitar-se a estabelecer a dimensão do leito destinado aos veículos, deixando indeterminadas as condições mínimas do espaço destinado às pessoas.	Municipal de Lorena, em reunião realizada no dia 21/10/2026, registrada no Produto 4-4, a proposta de revisão da legislação de urbanística de Lorena não alterará os temas já consolidados na LC nº 509/2026.
4. Da arborização e da qualificação ambiental das vias O PLC contém referência à arborização entre as obras de infraestrutura a serem executadas, porém sem estabelecer sua integração com o dimensionamento das calçadas, faixa de serviço, drenagem, iluminação, mobiliário urbano e continuidade dos percursos acessíveis. A própria revisão da legislação urbanística já incorporou discussão específica sobre a criação de 'espaço-árvore' associado ao passeio acessível e à faixa de serviço, demonstrando que o Município dispõe atualmente de uma formulação mais desenvolvida sobre o tema do que aquela presente no projeto de lei em tramitação. Não se trata, portanto, apenas de exigir o plantio de árvores, mas de assegurar que a arborização faça parte do projeto da via desde sua origem, sem posteriormente competir com a faixa livre dos pedestres, redes de infraestrutura, iluminação e demais equipamentos urbanos.	Conforme definido pela Prefeitura Municipal de Lorena, em reunião realizada no dia 21/10/2026, registrada no Produto 4-4, a proposta de revisão da legislação de urbanística de Lorena não alterará os temas já consolidados na LC nº 509/2026.
5. Do fechamento perimetral e da necessidade de interface urbana ativa Este aspecto merece especial atenção: O art. 3º do PLC define o Condomínio Horizontal de Lotes como modelo constituído por 'área fechada por muros com acesso único controlado', enquanto o art. 5º admite que o empreendimento seja cercado, no próprio alinhamento das vias públicas, por muros com até 3,20 m de altura. Dessa forma, o fechamento murado deixa de ser apenas uma possibilidade construtiva e passa a integrar, na própria definição legal, a imagem urbanística do empreendimento. A SMTT já se manifestou anteriormente sobre essa questão no próprio processo de revisão da legislação urbanística. A preocupação apresentada não se restringe à permeabilidade visual de um gradil. O problema principal é a implantação de extensas frentes inativas na divisa entre grandes empreendimentos e o espaço público, sem transição entre a área privada e a cidade. Essa posição encontra-se registrada nos produtos da revisão conduzida pela Geo Brasilis. Longas extensões de muros cegos ou outras barreiras contínuas reduzem a interação entre edificações e rua, afastam acessos e atividades do passeio público, diminuem a vigilância natural, desestimulam os deslocamentos a pé e podem transformar vias dotadas de infraestrutura pública em corredores exclusivamente de passagem, sem vitalidade urbana. A proteção da área interna de um empreendimento não precisa produzir, como consequência, a desqualificação de todo o seu perímetro externo.	Conforme definido pela Prefeitura Municipal de Lorena, em reunião realizada no dia 21/10/2026, registrada no Produto 4-4, a proposta de revisão da legislação de urbanística de Lorena não alterará os temas já consolidados na LC nº 509/2026.
6. Da proposta de 'fechamento vivo' ou faixa perimetral de transição urbana A SMTT reitera, portanto, a conveniência de substituir a lógica do fechamento diretamente sobre a divisa da gleba por uma lógica de interface urbana ativa e qualificada. Uma solução possível consiste em permitir ou exigir, conforme o porte e a localização do empreendimento, que o núcleo efetivamente controlado seja recuado em relação às divisas externas da gleba voltadas para logradouros públicos, reservando-se entre ele e a cidade uma faixa perimetral destinada à transição urbana. Essa faixa poderá receber, conforme o zoneamento e as características locais, edificações voltadas para o espaço público, atividades comerciais e de serviços de baixo impacto compatíveis com a vizinhança, equipamentos de apoio, áreas de convivência, paisagismo, arborização, infraestrutura de mobilidade	Conforme definido pela Prefeitura Municipal de Lorena, em reunião realizada no dia 21/10/2026, registrada no Produto 4-4, a proposta de revisão da legislação de urbanística de Lorena não alterará os temas já

Solicitação Prefeitura Municipal de Lorena	Resposta Geo Brasilis
ativa e outras soluções capazes de estabelecer relação efetiva entre o empreendimento e a rua, valorizando a paisagem urbana e o empreendimento em si. No modelo proposto no PLC 86/2026 o empreendimento permanece fechado e com acesso controlado onde isso é necessário, mas sua divisa não precisa coincidir integralmente com uma barreira física opaca no alinhamento público. A solução apresenta ainda a possibilidade de proteger o núcleo predominantemente residencial mediante uma faixa externa de transição, ao mesmo tempo em que cria conveniência local, oferece atividades de proximidade, reduz a necessidade de determinados deslocamentos cotidianos e mantém pessoas, portas, janelas, iluminação e usos voltados para as vias públicas. É o que esta Secretaria vem denominando, para fins conceituais, de 'fechamento vivo': não se elimina o controle de acesso; evita-se que a segurança interna seja obtida mediante a produção de uma fronteira urbana inativa para todos os demais cidadãos. Essa formulação é coerente com a manifestação técnica anteriormente apresentada pela SMTT, que recomendou vizinhança ativa, fachadas visualmente permeáveis, usos ativos, paisagismo, iluminação das calçadas, continuidade dos percursos de pedestres e integração com a malha urbana, admitindo muros opacos apenas quando tecnicamente justificados e acompanhados de medidas mitigadoras. A configuração jurídica e imobiliária da faixa perimetral – inclusive quanto à sua permanência ou não na estrutura condominial – deverá ser definida pelos órgãos de planejamento e jurídicos competentes. O princípio urbanístico que se pretende assegurar, entretanto, é claro: a linha de controle do condomínio não deve obrigatoriamente coincidir com toda a linha de contato do empreendimento com a cidade.	consolidados na LC nº 509/2026.
7. Da necessidade de reavaliação antes da conclusão da tramitação Considerando que o PLC nº 86/2026 pretende substituir a legislação atualmente existente e disciplinar empreendimentos residenciais, comerciais e industriais, entende-se que sua aprovação sem a prévia compatibilização com a revisão urbanística em curso poderá resultar na consolidação, em norma nova, de parâmetros que o próprio Município já identificou como passíveis de atualização. Essa situação é ainda mais relevante porque o projeto prevê a aplicação das novas disposições também aos processos administrativos de aprovação que estejam em tramitação quando da entrada em vigor da lei. Assim, uma eventual inadequação não produziria apenas efeitos para empreendimentos futuros, mas podendo também alcançar processos já existentes. Não se pretende, com esta manifestação, retardar injustificadamente a regulamentação municipal nem criar obstáculos ao desenvolvimento econômico. Ao contrário, entende-se que segurança jurídica também pressupõe coerência entre as diferentes políticas, leis e estudos produzidos pelo próprio Município. Diante disso, a SMTT recomenda que, antes da conclusão da tramitação legislativa, sejam adotadas as seguintes providências: 1. Realização urgente de análise conjunta entre Planejamento Urbano, SMTT, Secretaria da Pessoa com Deficiência, Meio Ambiente e Secretaria de Negócios Jurídicos, confrontando o PLC nº 86/2026 com a versão atual da revisão da legislação urbanística e com as diretrizes em elaboração no PlanMob; 2. Confirmação, junto à Secretaria Legislativa da Câmara, da medida regimental cabível para possibilitar a adequação do texto antes de sua aprovação definitiva; 3. Revisão dos parâmetros de dimensionamento viário, especialmente da via de acesso, eliminando a divergência atualmente existente entre os 16,00 m previstos no PLC e o dimensionamento mínimo de via coletora adotado na revisão urbanística; 4. Inclusão de parâmetros expressos relativos a calçadas, faixa livre, faixa de serviço, acessibilidade universal, arborização, travessias, iluminação, drenagem, mobilidade ativa e integração com o sistema viário externo; 5. Revisão dos dispositivos relativos ao fechamento perimetral, substituindo a autorização genérica de extensos muros no alinhamento por critérios de interface urbana ativa, faixa de transição, limitação de frentes inativas e justificativa técnica para eventual utilização de muros opacos; 6. Estabelecimento de critérios diferenciados segundo porte e finalidade do empreendimento, especialmente para condomínios comerciais e industriais, cujas demandas de circulação de cargas e veículos pesados não podem ser presumidas equivalentes às de empreendimentos residenciais; 7. Somente após a compatibilização técnica, prosseguimento da consolidação normativa, evitando que o Município produza nova legislação já divergente dos instrumentos de planejamento que se encontram simultaneamente em elaboração.	Conforme definido pela Prefeitura Municipal de Lorena, em reunião realizada no dia 21/10/2026, registrada no Produto 4-4, a proposta de revisão da legislação de urbanística de Lorena não alterará os temas já consolidados na LC nº 509/2026.
Conclusão A oportunidade de regulamentar os condomínios horizontais de lotes deve ser aproveitada para qualificar a cidade que será construída a partir da nova legislação.	Conforme definido pela Prefeitura Municipal de Lorena, em reunião realizada

Solicitação Prefeitura Municipal de Lorena	Resposta Geo Brasilis
O Município encontra-se, neste momento, investindo recursos técnicos, administrativos e financeiros na revisão de sua legislação de parcelamento, ocupação e uso do solo e na elaboração de seu Plano de Mobilidade Urbana. Não parece tecnicamente adequado que uma legislação setorial, com efeitos diretos sobre o sistema viário, a acessibilidade, as calçadas, a arborização, a conectividade urbana e a forma dos novos bairros seja consolidada sem demonstrar sua compatibilidade com esses trabalhos. A SMTT solicita, portanto, a reavaliação técnica urgente do PLC nº 86/2026 antes de sua aprovação definitiva, com o objetivo de assegurar coerência normativa e preservar, no processo de crescimento urbano, a mobilidade, a acessibilidade universal, a segurança viária, a caminhabilidade, a qualidade ambiental e a integração entre os empreendimentos privados e o espaço público municipal.	no dia 21/10/2026, registrada no Produto 4-4, a proposta de revisão da legislação de urbanística de Lorena não alterará os temas já consolidados na LC nº 509/2026.

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

ANEXO 7. Comentários e solicitações enviadas em 13 de outubro de 2026 – Ref. MEMO SMTT 403 - 2026

Tabela 1: Análise da Norma/Dispositivo Atual e Tratamento Proposto para a LUOPS

Solicitação Prefeitura Municipal de Lorena			Resposta Geo Brasilis
Norma/dispositivo atual	**Problema**	**Tratamento proposto**	
Lei Ordinária - LO 2.291/1997, art. 1º	Vínculo entre calçada e 'HABITE-SE' é útil, mas está isolado em lei antiga.	Incorporar integralmente o princípio na LUOPS e depois revogar a LO 2.291/1997.	A solicitação deverá ser avaliada no âmbito da revisão do Código de Obras.
LO 2.291/1997, arts. 2º e 3º, na redação resultante da LO 2.497/2000	Usa como referência o plano das calçadas adjacentes. Uma calçada vizinha irregular não pode ser transformada em padrão obrigatório.	Preservar a continuidade, mas estabelecer que ela será da rota acessível, cabendo ao Município fornecer referência técnica quando a situação existente for inadequada. Vistoria e Fiscalização.	Ajuste realizado.
Código de Obras, arts. 463 a 467	Cria outro regime de calçadas e adota mínimo antigo de 1,50 m.	Incorporar o conteúdo anexo na tabela X e revogar expressamente os arts. 463 a 467. (Tabela abaixo)	A solicitação deverá ser avaliada no âmbito da revisão do Código de Obras.
Código de Obras, arts. 468 a 477	Contém regras de acessibilidade de 1992, inclusive parâmetros técnicos anteriores ao atual sistema normativo.	Preservar princípios – piso regular, ausência de obstáculos, proteção contra vegetação etc. – mas revogar os parâmetros antigos e remeter às normas técnicas vigentes.	A solicitação deverá ser avaliada no âmbito da revisão do Código de Obras.
Plano Diretor, arts. 170 a 176 LO 3.506/2012, alterada pela LO 4.295/2025	Não é problema: é hoje a base municipal mais completa, com acessibilidade universal, rota contínua, faixa livre, travessias e piso tátil. Obriga construção de calçadas em determinados imóveis, mas cria mais uma fonte normativa para padrão e fiscalização. A versão original já obrigava proprietário de imóvel em rua pavimentada a construir muro e calçada. (Prefeitura de Lorena)	Manter. A nova LUOPS deve operacionalizar esses artigos, não revogá-los. Manter a lei para limpeza, fechamento e procedimento fiscalizatório, mas determinar que todo padrão técnico de calçada seja o da nova LUOPS.	A solicitação deverá ser avaliada no âmbito da revisão do Código de Obras ou do Código de Posturas.
LO 3.698/2015 + LO 3.701/2015	Tratam da recomposição de buracos e valas em vias e passeios. (Legislação Digital)	Manter a responsabilidade específica, acrescentando que a recomposição deve restabelecer integralmente a rota acessível.	A solicitação deverá ser avaliada no âmbito da revisão do Código de Obras ou do Código de Posturas.
LO 4.176/2024	Trata de danos às calçadas decorrentes de intervenções da SABESP. (Legislação Digital)	Manter, mas subordinar a recomposição ao novo padrão de acessibilidade.	A solicitação deverá ser avaliada no âmbito da revisão do Código de

Solicitação Prefeitura Municipal de Lorena			Resposta Geo Brasilis
Norma/dispositivo atual	**Problema**	**Tratamento proposto**	
			Obras ou do Código de Posturas.
LO 4.297/2025	Incentiva facultativamente arborização em calçadas. (Legislação Digital)	Manter, desde que a arborização ocupe faixa compatível e não reduza a faixa livre nem gere barreiras.	Disposições da LO nº 4.297/2025 não interferem na presente revisão.
LUOPS, art. 44, §2º	Pode cristalizar dimensões existentes, inclusive inadequadas.	Reformular.	Ajuste realizado.
LUOPS, art. 59, IV	Obriga execução da faixa livre apenas em vias arteriais.	Substituir por obrigação de execução integral das calçadas de todas as novas vias.	Ajuste realizado.
LUOPS, art. 63, V	Exige apenas 'delimitação' de passeio em chácaras/Núcleos.	Substituir por implantação efetiva de passeio acessível.	Ajuste realizado.
Anexos XI e XII	Recebimento não exige certificação explícita da acessibilidade executada.	Condicionar o Termo de Recebimento à vistoria e certificação da rota acessível.	Ajuste realizado.

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Tabela 2: Artigos sobre as calçadas no Código de Obras – Alterações especificamente nos artigos 463 a 467 que devem ser alterados, substituídos e/ou revogados

Solicitação Prefeitura Municipal de Lorena					Resposta Geo Brasilis
Dispositivo atual	**Conteúdo**	**O que é útil**	**Onde fica incorporado no novo texto**	**Sugestão de Tratamento**	
Art. 463	Determina genericamente que calçadas, passeios e calçadões obedeçam aos padrões do capítulo.	O princípio de que calçadas devem obedecer a padrão municipal definido.	Novo art. 45, §2º, que determina observância da legislação, Plano Diretor, LUOPS e normas técnicas; e novo art. 58, que obriga o Município a disponibilizar padrões e referências técnicas.	Incorporar e revogar art. 463	Justificativas e alterações realizadas apresentadas no Anexo 8 deste relatório
Art. 464	Determina dimensões definidas pela Prefeitura conforme largura do leito carroçável, com mínimo de 1,50 m.	É útil apenas a ideia de que o Município deve estabelecer padrões dimensionais adequados à configuração viária.	Para novas vias, fica no novo art. 48 da LUOPS, remetendo ao Anexo X: via arterial 3,00 m; coletora 2,70 m; local 2,35 m. Para a cidade existente, fica no novo art. 58, que obriga o Município a fornecer referência técnica.	Não incorporar o mínimo de 1,50 m. Revogar esse parâmetro do art. 464.	
Art. 465	Condiciona a colocação de guias à solicitação à Prefeitura e a um índice de aceitação de 80% dos moradores.	Não identifico conteúdo que deva ser preservado.	Lugar nenhum. A implantação de guia, calçada e acessibilidade deve decorrer de planejamento urbano, projeto aprovado e obrigação legal, e não de concordância percentual dos moradores.	Revogar sem incorporação.	
Primeiro art. 466	Determina que às regras de calçadas se somem as exigências do Título VI, Capítulo I, Seção I, relativo à acessibilidade.	Muito útil: a regra de calçada não pode ser aplicada separadamente da acessibilidade.	Novo art. 45, §2º, e novo art. 47, que integram expressamente calçada, desenho universal, rota acessível e normas de acessibilidade.	Incorporar o princípio e revogar a remissão antiga em toda a legislação	
Segundo art. 466	Estabelece dimensão máxima de 0,40 m na largura para dentro da faixa de serviço da calçada nos rebaixos de guia/calçada para entradas de automóveis.	O princípio útil é apenas que o acesso veicular não pode deformar a calçada. O parâmetro antigo de 0,40 m, além de pouco claro quanto ao que mede, não deve ser reproduzido.	Novo art. 51, que determina que o acesso de veículos preserve a faixa livre, a superfície, o nível e a acessibilidade da rota do pedestre.	Substituir integralmente. A largura da rampa do rebaixo portanto deve acompanhar a faixa de serviço. Onde os parâmetros são antigos e não conseguem respeitar a nova legislação, a medida máxima deve	

Solicitação Prefeitura Municipal de Lorena					Resposta Geo Brasilis
Dispositivo atual	**Conteúdo**	**O que é útil**	**Onde fica incorporado no novo texto**	**Sugestão de Tratamento**	
				mesmo ser 0,40 m incorporar os 0,40 m.	
Art. 467	Repete a remissão às regras de acessibilidade do Título VI.	Mesmo princípio do primeiro art. 466: integra acessibilidade obrigatoriamente ao tratamento da calçada.	Novo art. 45, §2º, e 47.	Incorporar o princípio uma única vez e revogar Art. 467 Código de Obras ou copiar o novo.	

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

ANEXO 8. Comentários e solicitações enviadas em 13 de outubro de 2026 – Ref. MEMO SMTT 404- 2026

Solicitação Prefeitura Municipal de Lorena	Resposta Geo Brasilis
TEXTO PROPOSTO PARA INCORPORAÇÃO À MINUTA DA LUOPS *Sugere-se inserir este bloco imediatamente após o atual art. 44 (23/09/2026), dentro do capítulo relativo ao sistema viário. Ele vem da Minuta da lei do Plano Municipal de Mobilidade ora em construção. Na versão final, a Geo Brasilis deverá renumerar os artigos subsequentes.* **SEÇÃO III** **DAS CALÇADAS, PASSEIOS PÚBLICOS E ROTAS ACESSÍVEIS** **Art. 45. As calçadas e passeios públicos constituem parte integrante da via pública e elemento obrigatório da urbanização, destinados prioritariamente à circulação segura, confortável, contínua e acessível de pedestres.** § 1º. As calçadas deverão constituir sistema contínuo de rotas acessíveis, conectando os imóveis, equipamentos urbanos e comunitários, espaços públicos, estabelecimentos de uso coletivo, pontos de embarque e desembarque do transporte coletivo, travessias de pedestres e demais destinos urbanos. § 2º. O planejamento, projeto, execução, reforma, manutenção e fiscalização das calçadas observarão os princípios do desenho universal, a legislação federal de acessibilidade, o Plano Diretor Municipal, esta Lei e as normas técnicas brasileiras de acessibilidade vigentes ou aquelas que vierem a substituí-las. § 3º. As disposições desta Seção aplicam-se às áreas urbanas e, no que couber, aos parcelamentos com características urbanas situados em Núcleos de Urbanização Específica. **Art. 46. Para fins desta Lei, considera-se:** I - calçada ou passeio público: parte da via pública destinada prioritariamente à circulação de pedestres; II - faixa livre: área da calçada destinada exclusivamente à circulação de pedestres, contínua, desobstruída e acessível; III - faixa de serviço: área destinada preferencialmente à implantação de arborização, mobiliário urbano, sinalização, iluminação, postes, equipamentos, tampas, caixas de inspeção e demais elementos de infraestrutura; IV - faixa de acesso: área situada entre a faixa livre e o alinhamento do lote, quando prevista em função da largura disponível, destinada à acomodação de elementos de acesso ao imóvel e demais usos permitidos; V - rota acessível: percurso contínuo, desobstruído e sinalizado que permita a circulação autônoma e segura de todas as pessoas, inclusive aquelas com deficiência ou mobilidade reduzida; VI - referência técnica de calçada: conjunto de informações de alinhamento, nível, declividade, seção, conexão com os passeios adjacentes e demais condições necessárias à correta implantação da calçada, definido ou validado pelo Município. **Art. 47. A execução e manutenção das calçadas deverão observar, no mínimo:** I - Continuidade da rota acessível ao longo da testada e sua conexão com os passeios adjacentes; II - Superfície regular, firme, estável, contínua e antiderrapante nas condições de uso previsíveis; III - Inexistência de degraus, ressaltos, buracos, saliências ou mudanças abruptas de nível na faixa livre;	Ajuste realizado.

Solicitação Prefeitura Municipal de Lorena	Resposta Geo Brasilis
IV - Faixa livre permanentemente desobstruída, vedada sua ocupação por mobiliário, postes, vegetação, equipamentos, publicidade, degraus, rampas de acesso aos imóveis ou quaisquer outros obstáculos; V - Inclinações, largura livre, sinalização tátil e demais características em conformidade com as normas técnicas de acessibilidade vigentes; VI - Drenagem adequada, por baixo da calçada até a sarjeta, vedado o lançamento ou escoamento de águas superficiais que comprometa a segurança e a acessibilidade da faixa livre; e VII - Compatibilidade entre arborização, iluminação, infraestrutura urbana, drenagem, acessos aos imóveis e circulação de pedestres. Parágrafo único. O emprego de pavimentos permeáveis ou semipermeáveis será admitido desde que sejam asseguradas estabilidade, regularidade, acessibilidade e manutenção adequadas da superfície de circulação, com projeto assinado por responsável técnico e ART ou RRT recolhidas. **Art. 48. Nas novas vias integrantes de loteamentos, condomínios de lotes e demais parcelamentos do solo, as calçadas deverão observar integralmente as dimensões e a composição estabelecidas no Anexo X – Quadro de Dimensionamento Viário da LUOPS, conforme os estudos aprovados pela Equipe Técnica de Revisão da LUOPS;** § 1º. O empreendedor será responsável pela execução integral das calçadas previstas no projeto aprovado, em ambos os lados das novas vias, compreendendo, conforme aplicável: I - faixa livre acessível; II - faixa de serviço; III - faixa de acesso; IV - rebaixamentos de calçada ou travessias elevadas; V - sinalização tátil; VI - arborização e respectivos espaços de plantio; VII - conexão com os acessos dos lotes, equipamentos e áreas públicas; e VIII - demais elementos necessários à continuidade da rota acessível. § 2º. A execução das calçadas não poderá ser transferida aos futuros adquirentes dos lotes quando constituir infraestrutura prevista no projeto aprovado do parcelamento. § 3º. O Termo de Recebimento, parcial ou definitivo, não será emitido enquanto não estiver executada e tecnicamente verificada a infraestrutura de acessibilidade correspondente à etapa objeto do recebimento.	
Art. 49. Nos imóveis urbanos já existentes, edificados ou não, compete ao proprietário, possuidor ou responsável legal construir, conservar, reparar e manter em condições adequadas de uso a calçada correspondente à testada do imóvel, observados os padrões estabelecidos nesta Lei. § 1º. A obrigação prevista no caput aplica-se também aos terrenos não edificados. § 2º. Nas vias não pavimentadas ou nos locais em que ainda não estejam definidos meio-fio, greide ou nível definitivo do passeio, a execução da calçada deverá observar referência técnica fornecida ou validada pelo Município. § 3º. Os imóveis de propriedade do Município e dos demais entes públicos observarão os mesmos padrões de acessibilidade e continuidade previstos nesta Lei. **Art. 50. A conexão da calçada a passeios existentes deverá preservar a continuidade da rota acessível.** § 1º. O nível das calçadas adjacentes poderá ser utilizado como referência somente quando compatível com as normas de acessibilidade, drenagem e segurança aplicáveis.	A solicitação deverá ser avaliada no âmbito da revisão do Código de Obras ou do Código de Posturas.

Solicitação Prefeitura Municipal de Lorena	Resposta Geo Brasilis
§ 2º. Quando inexistir referência uniforme, houver níveis divergentes, a situação existente apresentar desconformidade de acessibilidade ou a simples continuidade do passeio vizinho reproduzir barreira arquitetônica, caberá ao Município estabelecer a referência técnica aplicável. § 3º. A referência técnica deverá compatibilizar, sempre que necessário: I - greide da via; II - nível das edificações e acessos existentes; III - continuidade das calçadas adjacentes; IV - drenagem; V - acessibilidade; VI - arborização e infraestrutura urbana; e VII - segurança da circulação. § 4º. A impossibilidade de reproduzir o nível de calçada adjacente não constitui fundamento para dispensa da acessibilidade, devendo ser adotada solução de transição tecnicamente adequada. *Nota Técnica/Justificativa: Esse artigo substitui, de maneira mais segura, a antiga regra da Lei nº 2.291/1997. O Município continua tendo o dever de fornecer a referência, mas a referência deixa de ser automaticamente uma calçada vizinha eventualmente errada.*	
Art. 51. Os acessos de veículos aos imóveis deverão ser projetados de modo a preservar a continuidade da faixa livre e a prioridade da circulação de pedestres. § 1º. O rebaixamento de guia, a rampa de acesso veicular e as demais adequações necessárias ao ingresso de veículos deverão ser resolvidas, prioritariamente, nas faixas de serviço e de acesso, vedada a criação de degrau, ressalto ou inclinação incompatível na faixa livre, devendo o resto das adequações necessárias ocorrerem para dentro do lote do interessado/proprietário. § 2º. A faixa livre deverá manter continuidade de superfície, nível e condições de acessibilidade ao atravessar acessos de garagens, estacionamentos, postos de combustíveis, estabelecimentos comerciais, industriais ou demais imóveis. § 3º. O acesso veicular não poderá provocar interrupção da rota acessível nem transformar o passeio em rampa destinada ao acesso do veículo ao lote/imóvel. **Art. 52. As travessias de pedestres deverão constituir continuidade da rota acessível das calçadas.** § 1º. Nos novos parcelamentos e nas intervenções de reurbanização deverão ser executados, conforme projeto aprovado e normas vigentes: I - rebaixamentos acessíveis de calçadas ou travessias elevadas; II - faixas de travessia de pedestres; III - sinalização tátil direcional e de alerta; IV - ilhas, refúgios ou demais dispositivos de segurança, quando tecnicamente indicados; e V - conexão acessível entre calçadas, equipamentos públicos e pontos de transporte coletivo. § 2º. Os pontos de embarque e desembarque do transporte coletivo deverão integrar rota acessível contínua e possuir área adequada à circulação, aproximação e embarque das pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.	Ajuste realizado.
Art. 53. Mobiliário urbano, arborização, sinalização, iluminação, equipamentos de infraestrutura, caixas de inspeção, tampas, lixeiras, postes e demais elementos deverão ser implantados de forma a não interferir na faixa livre.	A solicitação deverá ser avaliada no âmbito da revisão do Código de Obras ou do Código de Posturas.

Solicitação Prefeitura Municipal de Lorena	Resposta Geo Brasilis
§ 1º. Sempre que houver faixa de serviço, os elementos mencionados no caput deverão ser nela concentrados, ressalvada impossibilidade técnica devidamente justificada quando aceita. § 2º. Árvores, canteiros e demais elementos de paisagismo não poderão reduzir a largura da faixa livre, produzir obstáculos, provocar desníveis incompatíveis ou comprometer a altura livre necessária à circulação. § 3º. O plantio de árvores nas calçadas deverá observar as diretrizes municipais de arborização urbana, compatibilidade com redes de infraestrutura e preservação da rota acessível. § 4º. Poderá ser feito o plantio de árvores em vagas de carros transformadas em berços de árvores em vias desprovidas de espaço nas calçadas, sempre conforme necessidade definida no Plano Municipal de Arborização Urbana em concordância com as Secretarias de Planejamento Urbano e Trânsito e Transportes, e dos Conselhos da Cidade e de Mobilidade Urbana. **Art. 54. Qualquer obra, serviço ou intervenção executada em calçada ou passeio público por órgão público, concessionária, permissionária, empresa contratada ou particular deverão preservar ou restabelecer integralmente as condições de acessibilidade existentes ou legalmente exigíveis.** § 1º. Concluída a intervenção, o responsável deverá recompor a superfície do passeio de maneira regular e contínua, evitando remendos, ressaltos, diferenças de nível ou materiais que prejudiquem a rota acessível. § 2º. Quando a intervenção atingir a faixa livre, sua recomposição deverá abranger extensão suficiente para assegurar continuidade e uniformidade da superfície, não se limitando, quando tecnicamente inadequado, à área estritamente escavada. § 3º. Durante a execução das obras deverá ser mantida rota acessível provisória e segura, sempre que tecnicamente possível, devidamente sinalizada. § 4º. Permanecem aplicáveis as responsabilidades específicas previstas na legislação municipal relativa à abertura e recomposição de valas, danos causados por concessionárias e demais intervenções em vias e passeios, devendo a recomposição observar obrigatoriamente os padrões desta Lei. *Nota Técnica/Justificativa: Aqui ficam harmonizadas as Leis nº 3.698/2015 e nº 4.176/2024, sem necessidade de eliminar sua estrutura fiscalizatória própria.* **Art. 55. Os projetos de construção, reconstrução ou ampliação de edificações deverão apresentar o detalhamento da calçada correspondente às respectivas testadas.** § 1º. O projeto deverá demonstrar, conforme aplicável: I - níveis e conexão com as calçadas adjacentes; II - faixa livre, faixa de serviço e faixa de acesso; III - acessos de veículos e pedestres; IV - árvores e canteiros; V - postes, mobiliário e equipamentos de infraestrutura existentes ou projetados; VI - drenagem; VII - rebaixamentos e travessias existentes; e VIII - demais interferências capazes de afetar a rota acessível. § 2º. O 'Habite-se', certificado de conclusão de obra ou documento equivalente somente poderá ser emitido após a constatação de que a calçada correspondente ao imóvel foi executada ou adequada em conformidade com o projeto aprovado, esta Lei e as normas de acessibilidade vigentes. § 3º. Na hipótese de impedimento decorrente exclusivamente de infraestrutura pública preexistente ou de condição cuja solução não esteja sob responsabilidade do proprietário, o órgão municipal	

Solicitação Prefeitura Municipal de Lorena	Resposta Geo Brasilis
competente deverá estabelecer solução técnica específica, vedada a dispensa pura e simples das condições de acessibilidade. *Nota Técnica/Justificativa: Esse é o Habite-se da Lei nº 2.291/1997 preservado e atualizado. A lei de 1997 já condiciona o Habite-se de construções residenciais ou comerciais à conclusão da calçada. E o Plano Diretor hoje determina que projetos de construção ou ampliação detalhem a calçada, e que a obra somente receba 'Habite-se' quando ela estiver executada conforme o projeto.* **Art. 56. As calçadas existentes deverão ser progressivamente adequadas às disposições desta Lei, especialmente:** I - Por ocasião de construção, reconstrução ou ampliação da edificação; II - Quando houver reconstrução ou reforma do próprio passeio; III - Após intervenção de concessionária, permissionária ou executor de obra que comprometa sua superfície ou acessibilidade; IV - Quando forem realizadas obras públicas de requalificação ou urbanização da via; ou V - Quando constatada situação de risco, obstrução ou impedimento à circulação acessível e houver determinação do órgão municipal competente. Parágrafo único. As intervenções de adaptação deverão priorizar a formação de segmentos contínuos de rota acessível, evitando a execução isolada de trechos sem conexão funcional com a rede de circulação de pedestres. **Art. 57. Nos casos de impossibilidade técnica comprovada de atendimento integral aos padrões aplicáveis em área urbana consolidada, bem protegido, situação de regularização fundiária ou local sujeito a condicionantes físicas excepcionais, deverá ser adotada a solução que assegure o maior grau de acessibilidade tecnicamente possível, mediante justificativa apresentada ao Conselho da Cidade e ao Conselho de Mobilidade Urbana, cuja chancela deverá estar anexa, para respaldar a aprovação do órgão municipal competente, observada a legislação federal.** Parágrafo único. A condição excepcional não poderá ser presumida exclusivamente em razão da existência de calçadas, edificações ou infraestrutura anteriormente implantadas em desconformidade. *Obs.: Isto acompanha a lógica federal, que admite soluções excepcionais apenas em hipóteses justificadas tecnicamente, e não como regra geral.* **Art. 58. O Município deverá disponibilizar nas diretrizes, padrões e referências técnicas para projeto, construção, reforma e manutenção das calçadas.** § 1º. Os padrões municipais deverão ser compatíveis com esta Lei, com o Plano Diretor, com a legislação federal e com as normas técnicas de acessibilidade vigentes. § 2º. Sempre que solicitado no procedimento de aprovação ou quando necessário em razão das condições da via, o Município deverá informar ou validar a referência técnica de nível e implantação da calçada. § 3º. Os padrões deverão contemplar, no mínimo, soluções para: I - Vias arteriais, coletoras e locais; II - Áreas consolidadas; III - Esquinas e travessias; IV - Acessos veiculares; V - Arborização; VI - Mobiliário e infraestrutura urbana; VII - Pontos de transporte coletivo; e	

Solicitação Prefeitura Municipal de Lorena	Resposta Geo Brasilis
VIII - Situações excepcionais de adaptação.	
Art. 59. A verificação das condições de acessibilidade das calçadas e demais componentes da rota acessível integrará os procedimentos de fiscalização, aprovação de obras e recebimento de empreendimentos. § 1º. Nos novos parcelamentos, a emissão do Termo de Recebimento, parcial ou definitivo, ficará condicionada à vistoria da infraestrutura de circulação de pedestres e à comprovação de sua conformidade com o projeto aprovado. § 2º. O levantamento 'as built' do empreendimento deverá representar, quando aplicável, as calçadas, rotas acessíveis, travessias, rampas, sinalização tátil, pontos de embarque e desembarque, arborização e demais elementos que interfiram na circulação de pedestres. *Nota Técnica/Justificativa final: Esse artigo transforma em política municipal permanente aquilo que a Lei nº 2.291/1997 já insinuava quando atribuía à Prefeitura o dever de fornecer o nível padrão na ausência de referência adequada.*	Ajuste realizado.

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

ANEXO 9. Comentários e solicitações enviadas em 13 de outubro de 2026 – Ref. RECOMENDAÇÃO TÉCNICA

Solicitação Prefeitura Municipal de Lorena	Resposta Geo Brasilis
Considerando as características físico-ambientais e urbanísticas do Município de Lorena, especialmente sua localização em área de baixa cota topográfica, a presença do Rio Paraíba do Sul e de diversos cursos hídricos, bem como a ocorrência de eventos de inundação em diferentes bairros do município, o Corpo Técnico de Meio Ambiente vem, por meio deste, apresentar algumas recomendações a respeito dos parâmetros de parcelamento do solo aplicáveis à Zona Especial de Baixíssima Densidade (ZEBD). A ZEBD apresenta características ambientais singulares, destacando-se pela proximidade com os braços mortos do Rio Paraíba do Sul e pela presença de áreas de várzea. Esses ambientes desempenham importante função na dinâmica hidrológica municipal, devendo ser mantidos livres de intervenções antrópicas por atuarem como planície de inundação natural e zona de amortecimento temporário. Essa manutenção é essencial para a atenuação dos picos de vazão provenientes de montante, proporcionando um efeito tamponante que reduz a elevação do nível d'água, reduz a velocidade do escoamento superficial e minimiza os riscos de inundação tanto a montante quanto a jusante durante eventos de precipitação intensa. O Município de Lorena atualmente reconhece, por meio da Lei Complementar nº 244 de 2016, a Várzea do Paraíba do Sul, no entorno do Centro Social Urbano, como uma Macroárea de Preservação Ambiental. Tal definição tem respaldo, também, em função do Relatório Técnico 142.748-205 do IPT à Casa Militar do Governador de 2015 – Mapeamento de Áreas de Alto e Muito Alto Risco a Deslizamentos e Inundações do Município de Lorena. Segue em anexo mapa com vetorização da área indicada como Planícies Aluviais: terrenos baixos e mais ou menos planos junto às margens dos rios, sujeitos periodicamente a inundações. Segundo Laudo de Vistoria Ambiental – Anexo 1 realizado pelo Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (ICMBio), em 2009, é observado que a Várzea do Paraíba no Município de Lorena possui finalidade relacionada à sustentabilidade socioambiental local. Ou seja, apresenta significativa importância ecológica, abrigando diversidade de fauna e flora associada aos ambientes de várzea e às áreas úmidas. A manutenção dessas características naturais contribui para a conservação da biodiversidade e para a preservação de serviços ecossistêmicos fundamentais ao equilíbrio ambiental e à qualidade de vida da população. Esse aspecto assume ainda maior relevância diante do cenário de mudanças climáticas, que tende a intensificar a ocorrência de eventos extremos, incluindo chuvas intensas, inundações e períodos de calor extremo. No contexto de Lorena, tais fatores merecem atenção especial, uma vez que o município já apresenta vulnerabilidades relacionadas à inundação e às elevadas temperaturas em áreas urbanizadas. Nesse sentido, ao promover a ocupação e o adensamento da ZEBD, deverá ser levado em consideração a importância no suporte ambiental e a função estratégica que a área de várzea desempenha na drenagem natural e na redução dos riscos associados às inundações. Assim sendo, a proposta do ICMBio, em seu Laudo de Vistoria Ambiental, indica a coibição de edificações e ocupação indiscriminada das áreas de várzeas sem que haja um estudo prévio sobre o ecossistema. Assim como, que toda e qualquer ocupação de várzea tenha anuência da FLONA/LORENA. Ressalta-se também a importância de que o município deverá prever as medidas de que tratam a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, Art. 3º, Parágrafo único: 'Não será permitido o parcelamento do solo: I – em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as	Ajuste realizado.

Solicitação Prefeitura Municipal de Lorena	Resposta Geo Brasilis
providências para assegurar o escoamento das águas;'. Não devemos ainda deixar de considerar os impactos dessas medidas nos bairros adjacentes. Ressalta-se que, sob a perspectiva ambiental e de resiliência urbana, a ZEBD apresenta características que justificam a adoção de um parâmetro de ocupação compatível com sua função ambiental estratégica, considerando sua condição de área de várzea, a presença de remanescentes associados ao Rio Paraíba do Sul, sua relevância ecológica e a necessidade de ampliar a capacidade do município de adaptação aos Dessa maneira, o Corpo Técnico de Meio Ambiente recomenda o retorno da ZEBD de 500 m² para 5000 m², TO de 30%, TP de 70% e manutenção da Porcentagem a ser doada/destinada em 40% para Sistema de Lazer e Áreas Verdes, conforme a ETAPA 3 – Idealização das Propostas e Diretrizes Estratégicas Produto 3-1: Relatório Técnico Propositivo. Sem mais para o momento, renovamos nossos votos de elevada estima e consideração.	

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

ANEXO 10. Comentários e solicitações enviadas em 19 de outubro de 2026 – Ref. email planurb em 13.10.2026

Solicitação Prefeitura Municipal de Lorena	Resposta Geo Brasilis
Venho sugerir que nas áreas de zonas urbana especial (ZUE) seja reduzido de 2.000m2 para 1.800m2 e testada também reduzida de 30m para 20m, observando a proporcionalidade com relação às áreas ZEIT.	Ajuste realizado.
Vi o último relatório e notei que a minha área entrou no relatório, obrigado por terem encaminhado minha solicitação. Desculpem-me por ter solicitado também pela ouvidoria, mas tinha entendido que só poderia ser apresentado por lá. Gostaria de pedir alguns esclarecimentos, se possível. Fiquei com dúvida sobre a nota de rodapé 4 do documento, que trata de loteamento de chácaras de recreio. Há uma previsão de vias de acesso com largura mínima de 14 metros. Duas dúvidas. 1) Por que há a previsão de uma largura superior a muitas ruas e estradas da cidade de Lorena? 2) Essas vias de acesso mencionadas na nota rodapé 4 e com largura mínima de 14 metros são internas ao loteamento, correto? Outra dúvida. Se a área entrar como Zona de Urbanização Específica e continuar com uso rural não passa a ser cobrado Iptu, correto?	A largura mínima de 14 metros foi proposta para as vias de novos empreendimentos, considerando as necessidades de circulação e acesso aos lotes. Essa exigência não altera as dimensões das vias já implantadas, que refletem diferentes condições e períodos de ocupação. As vias mencionadas são internas ao loteamento e dão acesso aos respectivos lotes. Quanto à tributação, a inclusão do imóvel em Zona de Urbanização Específica não implica, por si só, a cobrança de IPTU. Conforme o entendimento do STJ no Tema 174, permanece a incidência de ITR quando comprovada a utilização do imóvel para exploração extrativa vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial, mesmo em área urbana. Ressalta-se, contudo, que a proposta de enquadramento nessa zona decorre da intenção de destinar a área à ocupação de caráter urbano, podendo de sua destinação poderá repercutir no enquadramento tributário.

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

ANEXO 11. Comentários e solicitações enviadas em 27 de outubro de 2026 – Ref. Solicitações e dúvidas 23.10

Solicitação Prefeitura Municipal de Lorena	Resposta Geo Brasilis
Data: 23.10.2026 - Devolutiva sobre os seguintes questionamentos: Sugestões da Secretaria de Obras: 1. Avaliação quanto à métrica de 50 lotes para doação de áreas públicas em condomínios de lotes; Considerar área de 3% sendo no mínimo 300 m². Cumpre salientar que deve ser redigido algum dispositivo que impeça que áreas contínuas de 50.000 metros quadrados sejam desmembradas e posteriormente transformadas em condomínios de lotes burlando as regras da legislação federal. Lei N. 509/2026 (aprovada recentemente)	Ajuste realizado. Destaca-se que, conforme orientação recebida, haverá a obrigatoriedade de doação/destinação de áreas públicas para todos os tipos de condomínios de lotes.
2. Consulta ao jurídico municipal sobre a implantação de condomínio de lotes em lote resultante de parcelamento do solo; Solicitamos que a GeoBrasilis proceda uma pesquisa e orientação acerca da dúvida apresentada. Consultaremos o setor jurídico e o cartório de Registro de Imóveis.	A análise da legislação federal vigente, especialmente do art. 1.358-A do Código Civil e do art. 2º, § 7º, da Lei nº 6.766/1979, não identifica restrição expressa da implantação de condomínio de lotes exclusivamente a lotes ou a glebas. Nesse contexto, a Nota Técnica GRAPROHAB nº 03/2022[1], item 2.2 (p. 6), constitui referência relevante por admitir a análise de projetos nas duas situações: em lotes provenientes de parcelamento registrado e, excepcionalmente, em terrenos sem parcelamento prévio registrado. Para essa segunda hipótese, estabelece cumulativamente área de até 50.000 m², existência de infraestrutura urbana e acesso direto ao sistema viário existente. Assim, entende-se possível a implantação em ambas as situações, observadas as condições indicadas, a legislação urbanística municipal e as demais exigências de aprovação.
3. Avaliação quanto ao lote mínimo da ZEBD (5.000m² ou 500m²); Observar as considerações que a Secretaria de Meio Ambiente encaminhou.	Ajuste realizado. A proposta inicial de lote mínimo de 5.000 m² considerou as condicionantes ambientais da ZEBD, buscando

[1] SÃO PAULO (Estado). Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais (GRAPROHAB). Nota Técnica nº 03/2022. São Paulo: GRAPROHAB, 10 nov. 2022. Disponível em: https://admin.cms.sp.gov.br/dx/api/dam/v1/collections/7427afd5-6b0a-4c08-bee9-63a0435bbcca/items/1f6a8711-e0ed-4179-a29e-78a86cf97df1/renditions/8d7e8ad3-6dff-4153-9d28-2aceb34d867a?binary=true. Acesso em: 5 nov. 2026.

Solicitação Prefeitura Municipal de Lorena	Resposta Geo Brasilis
Explicar os critérios utilizados para a definição de 5.000 m² (apresentada na primeira proposta) e observar se o zoneamento possui aderência ao plano diretor vigente	estabelecer parâmetros de ocupação mais restritivos. Esse critério foi associado à exigência de maior destinação de áreas verdes nos parcelamentos do solo, visando reduzir a intensidade de ocupação e favorecer a conservação ambiental.
4. Envio da lei de Lofts e quitinetes, que traz a metragem de 16m²; Lei Complementar 500/2026	Ajuste realizado, sendo excluída a metragem anterior de 40m² para não gerar conflitos.
5. Definir a faixa não edificante de rodovia, se 15m ou 5m (SMTT não concorda com a diminuição da metragem); Não alterar.	Disposições mantidas.
Algumas itens importantes a serem analisados: 1. Porque foram definidas algumas Zonas ZDE nas proximidades da ETE (Estação de Tratamento de Esgoto) e próximas a BR 459, no trecho do Bairro Vila Brito, diferente das áreas do entorno imediato?	A delimitação da ZDE nas proximidades da Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) busca evitar a implantação de empreendimentos habitacionais em seu entorno, considerando os potenciais incômodos associados à operação da estação. No trecho da BR-459 próximo ao bairro Vila Brito, a delimitação considera a presença de usos não residenciais de grande porte já instalados, que diferenciam essas áreas do entorno imediato.
2. As áreas de REURB devem ser demonstradas no Zoneamento Municipal - importante pois podem ter critérios específicos definidos na aprovação de cada uma	As áreas objeto de REURB situadas no perímetro urbano já estão delimitadas como ZEIS no zoneamento proposto. Para as áreas externas, ficou pactuado com a Prefeitura Municipal que não seriam incluídas na proposta de ampliação do perímetro urbano nem na delimitação dos Núcleos de Urbanização Específica.
3. Manter o Art 60 da atual lei de Uso do Solo que não permite extração mineral em perímetro urbano.	Ajuste realizado.
4. Correlacionar o Fator "W"com as atividades abrangidas/licenciáveis pelo município- Observar as atividades que foram encaminhadas em documento excell (Redesim) e correlacionar com o Fator "W"	A correlação do Fator “W” já foi realizada, sendo explicitada no Anexo VII – Quadro de Classificação de Usos, conforme subcategorias do uso industrial.
5. Analisar os pedidos recebidos pela Secretaria de Obras quanto a alteração nos parâmetros urbanísticos da ZEIT . (encaminhados anexo)	Ajuste realizado.
6. Avaliar a Proposta de Alterações do Perímetro encaminhada em 20.10.2026	-

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

ANEXO 12. Comentários e solicitações enviadas em 28 de outubro de 2026 – Ref. PERIMETRO URBANO 16-10-2026

Solicitação Prefeitura Municipal de Lorena	Resposta Geo Brasilis
	As alterações do perímetro urbano foram realizadas, com enquadramento das áreas em ZIT, que prevê lotes mínimos de 1.000 m². A adoção dessa zona busca limitar a intensidade de ocupação em locais distantes da infraestrutura e dos serviços públicos existentes, evitando o adensamento permitido pela ZPR2 e a consequente ampliação das demandas por atendimento e dos custos municipais.

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

ANEXO 13. Comentários e solicitações enviadas em 29 de outubro de 2026 – Ref. Revisão da Lei de Uso de Solo - Lorena

Solicitação Prefeitura Municipal de Lorena	Resposta Geo Brasilis
À Prefeitura Municipal de Lorena/SP. A/C: Secretaria Municipal de Obras. Assunto: Revisão da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo. Com o objetivo de contribuir para o desenvolvimento econômico do município de Lorena, venho respeitosamente por meio deste apresentar subsídios para a revisão da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo (LUOPS) de Lorena: a ZEIT. Referência: minuta da Etapa 4, Anexo III (Mapa de Zoneamento, versão de 24/08/2026) e Anexo IX (Quadro de Parâmetros de Uso e Ocupação). 1. OBJETO Esta nota reúne argumentos técnicos e jurídicos para que a equipe responsável pela revisão da legislação urbanística de Lorena reavalie o enquadramento, na minuta da LUOPS, da porção da Zona Especial de Interesse Turístico (ZEIT) situada a nordeste do centro, contígua ao Lorena Village e ao bairro do Campinho. A tese é que essa borda, hoje marcada como zona de baixíssima densidade, cumpre melhor o papel de transição urbana se for enquadrada na Zona Predominantemente Residencial 2 (ZPR2), com os ajustes complementares descritos nos itens 5 e 7. O texto é genérico: não se vincula a nenhum imóvel ou proprietário e pode ser aproveitado, no todo ou em parte, como justificativa para ajuste do Anexo III e de dispositivos da minuta. 2. O TERRITÓRIO A ZEIT demarcada no Anexo III forma uma faixa a nordeste do centro histórico. a cerca de 5,5 a 7,1 km em linha reta, no vetor de expansão natural da cidade. Em seu limite sudoeste e lateral, confronta o Lorena Village, que lhe é contiguo, e o bairro do Campinho, ambos já ocupados. A minuta traça, entre essa ocupação e a ZEIT, uma mudança brusca de padrão de lotes e densidade urbanos para lote mínimo de 1.000 m², ocupação de 40% e permeabilidade de 50%, sem zona de transição. A faixa é cortada por drenagens, que o Anexo III já protege com a Zona de Interesse Ambiental (ZIA), de modo que a preservação ambiental não depende da ZEIT 3. A INADEQUAÇÃO DA ZEIT A ESSE TERRITÓRIO O art. 7º, XI define a ZEIT como porções de "características rurais voltadas para ocupação de baixíssima densidade com chácaras de recreio". É um padrão legítimo para paisagens rurais, afastadas da malha urbana e sem pressão por moradia. Não descreve uma borda contigua a bairros ocupados. Três razões sustentam a revisão. A primeira é a continuidade: zonear como chacreamento o que confronta ocupação urbana consolidada cria uma barreira de densidade no ponto onde a cidade naturalmente cresce, e empurra a expansão para áreas mais distantes e menos servidas. A segunda é o custo: o art. 63 exige para chácaras de recreio vias de 14 m, drenagem, água, energia e passeios, ou seja, a infraestrutura de um bairro com o rendimento populacional de um sítio de lazer o desenho mais caro de servir e menos eficiente de ocupar. A terceira é a demanda: Lorena é cidade universitária, com a Escola de Engenharia da USP e ao menos três faculdades particulares, e deve receber a unidade siderúrgica da Simec, com obras iniciadas e expectativa de mais de mil empregos diretos. Estudantes, docentes, profissionais de saúde e	Não se recomenda o enquadramento da área em ZPR2, considerando a intensidade de ocupação permitida por seus parâmetros e as limitações da infraestrutura instalada e do atendimento por serviços públicos municipais na região. A proposta já destina aproximadamente **8,85 km² à ZPR2,** abrangendo áreas ainda não ocupadas. A ampliação dessa zona em mais 2,58 km², em direção aos municípios de Piquete e Canas, aumentaria a oferta de áreas passíveis de adensamento em locais mais distantes da mancha urbana consolidada, ampliando as demandas por infraestrutura, equipamentos e serviços públicos. Nesse contexto, recomenda-se priorizar a ocupação das áreas já previstas para essa finalidade e manter, na região indicada, parâmetros de menor intensidade de ocupação.

Solicitação Prefeitura Municipal de Lorena	Resposta Geo Brasilis

trabalhadores qualificados formam uma demanda por moradia permanente que o planejamento deve antecipar

4. A PROPOSTA: ENQUADRAMENTO EM ZPR2

4.1. Aderência à definição legal

O art. 7º, II define a ZPR2 como as "porções desocupadas do território na proximidade com a mancha urbana consolidada, onde há previsão de implantação de loteamentos já licenciados ou em processo de licenciamento" A borda em exame está desocupada, é contigua à mancha urbana (Lorena Village e Campinho) e está no vetor de expansão. A definição foi escrita para esse tipo de território. Reconhece-se que ainda não há projeto de loteamento licenciado ou em licenciamento nessa porção, o enquadramento é o passo prévio para que ele possa ser desenvolvido e submetido a Certidão de Diretrizes, visto prévio e demais anuências.

4.2. Parâmetros comparados

Parâmetro (Anexo IX)	ZEIT	ZPR1	ZPR2
Lote mínimo	1.000 m²	125 m²	125 m²
Testada mínima	20 m	6 m	6 m
CA básico / máximo	0.4/sem máximo	1/2	1/2
Taxa de ocupação	40%	60%	70%
Taxa de permeabilidade	50%	20%	15%
Recuo frontal	10 m	0 m	0 m
Usos residenciais	R1, R2H	R1. R2H	R1, R2H, R2V

Os valores da ZPR2 são piso e teto de uma zona de média densidade, e não impõem tamanho de lote o art. 20, I da minuta trata a dimensão do lote como área mínima, e a Lei Federal nº 6.766/1979 (art. 4º, §1°) manda que a lei municipal defina, por zona, usos e índices urbanísticos, incluídas as áreas mínimas e máximas de lotes. Tamanho efetivo de lote, sistema viário, áreas públicas e tipologia ficam para o projeto de parcelamento, controlado caso a caso pelo Município (Certidão de Diretrizes, art. 42)

4.3. Salvaguardas mantidas

O enquadramento não afasta nenhuma proteção da minuta: a ZIA sobre as APPs, com faixas marginais de 30 a 100 m conforme a largura do curso d'água (art. 33, §2º); a vedação de parcelamento em declividade igual ou superior a 30% (art. 33, §1º, III); a proteção de maciços arbóreos (art. 33, §5°); e a destinação de 3% de área institucional e 20% de lazer e áreas verdes, além do viário (art. 41, §1°). Tudo isso incide qualquer que seja a zona.

5. AJUSTES COMPLEMENTARES E ALTERNATIVAS

5.1. O art. 39 e a tensão com a ZPR2

O art. 39 só admite novo loteamento habitacional a até 150 m de loteamento aprovado e implantado e desde que não exija obra de infraestrutura básica pelo Poder Público. Aplicado às porções "desocupadas que a ZPR2 descreve, o dispositivo esvazia a zona: a gleba vazia nem sempre confronta loteamento implantado e, em regra, exige extensão de redes. Na borda em exame, o requisito de proximidade pode ser atendido pela contiguidade com o Lorena Village,

Sugere-se que o art. 39 não alcance, ou seja substituído por termo de compromisso quanto aos loteamentos em glebas inseridas em ZPR2 cujo empreendedor assuma, a suas expensas e sem ônus ao Poder Público, a infraestrutura básica e as conexões com a malha existente, com cronograma e garantia fixados na Certidão de Diretrizes. O parágrafo único do próprio art. 39 já dispensa a exigência para chácaras de recreio e núcleos de urbanização específicos; a medida estenderia a lógica da responsabilidade do empreendedor a um terceiro cenário, sem custo público.

Solicitação Prefeitura Municipal de Lorena	Resposta Geo Brasilis
5.2. O perímetro urbano O art. 7º reserva à ZUE e à ARUI as áreas fora do perímetro urbano, e a ZEIT não recebe essa qualificação. Como o perímetro é matéria de lei complementar própria, em revisão, convém assegurar que a borda enquadrada em ZPR2 esteja dentro dele. 5.3. Alternativas Se a ZPR2 for considerada excessiva para toda a faixa, admitem-se: (i) enquadramento parcial em ZPR2 das porções contiguas ao Lorena Village e ao Campinho, mantida a ZEIT nas faixas mais afastadas ou sensíveis, como zona de transição de densidades; ou (ii) enquadramento em ZPR1, que preserva o piso de 125 m², com ocupação de 60% e permeabilidade de 20%. 6. FUNDAMENTOS A revisão se apoia no Estatuto da Cidade: gestão democrática (art. 2º, 11); audiências e consultas públicas, com acesso aos documentos produzidos (arts. 40, §4°, e 43, II); e planejamento da distribuição espacial da população e das atividades, evitando a utilização inadequada dos imóveis urbanos (art. 2º, IV e VI, "a"). A Constituição vincula a função social da propriedade urbana às exigências de ordenação da cidade (art. 182, §2°). O zoneamento deve guardar consonância com o Plano Diretor (Lei Complementar nº 244/2016), a que o art. 7º da minuta declara se alinhar. 7. SUGESTÕES DE REDAÇÃO a) Anexo III: reenquadrar, de ZEIT para ZPR2, a porção contigua ao Lorena Village e ao bairro do Campinho, mantida a ZIA sobre as áreas de preservação permanente. b) Art. 39, novo parágrafo: "O disposto neste artigo não se aplica aos loteamentos em glebas inseridas em ZPR2 cujo empreendedor, mediante termo de compromisso com garantia, assuma a execução, a suas expensas e sem ônus para o Poder Público, da infraestrutura básica e das conexões com a malha existente, nos prazos fixados na Certidão de Diretrizes Urbanísticas " c) Zona de transição (opcional): prever, entre a ZPR2 e a ZEIT remanescente, faixa de transição de densidades, com lote mínimo intermediário a definir pela equipe técnica. 8. INFORMAÇÕES A CONFIRMAR PELA EQUIPE DE REVISÃO Para dar solidez à proposta, convém verificar: o mapa do Anexo III em formato vetorial e o Anexo II (hierarquia viária); os estudos que embasaram o enquadramento atual da faixa, a situação do Lorena Village (aprovação, implantação, redes) e do Campinho; o perímetro urbano vigente e a lei complementar de revisão; compatibilidade com o Plano Diretor (LC 244/2016); e, se o produto previsto for condomínio de lotes, os limites do art. 53 (200 unidades ou 50.000 m²) e o Decreto Estadual nº 66.960/2022 e a LC nº 363/2022, que a minuta cita e que não foram analisados aqui. O reenquadramento é decisão do Poder Público e esta nota não presume o resultado.	

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

ANEXO 14. Comentários e solicitações enviadas em 29 de outubro de 2026 – Ref. Solicitações 28.10.2026

Solicitação Prefeitura Municipal de Lorena	Resposta Geo Brasilis
Prezada Secretária Municipal de Obras e Planejamento Urbano, A Urby Arquitetura, sociedade de engenheiros e arquitetos sediada em Lorena, vem por meio desta apresentar novas sugestões técnicas e contribuições para o aprimoramento da minuta do Projeto de Lei referente à revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo do município. Nossas propostas visam ajustar a norma à realidade prática e consolidada no município, garantindo segurança jurídica e eficiência técnica, sem perder a essência do ordenamento urbano. O foco principal é otimizar o uso do solo, maximizar a mancha urbana consolidada e reduzir custos públicos, maximizando a eficiência dos serviços comuns já disponíveis em vias estruturadas (como as Vias Coletoras e Arteriais). Abaixo, detalhamos os ajustes propostos para os artigos 11º, 21º, 23º e para o Anexo IX: 1. Alteração da redação do Inciso II do Artigo 11º: "Artigo 11º INCISO II - Em uso residencial multifamiliar fica obrigatória a destinação de 1 (uma) vaga por unidade residencial, com exceção de quitinetes, lofts ou estúdio localizados em Via Arterial ou Via Coletora, para os quais não é exigida vaga de estacionamento;"	Ajuste realizado.
2. Inclusão da alínea C no Inciso IV do Artigo 11º: "INCISO IV C - Nas edificações de uso não residencial e incompatíveis ao uso residencial (classificados como S2, S3, I2 e I3) a área dos pavimentos utilizados para garagem, zeladoria (vestiários de funcionários, refeitório, depósito de material de limpeza e lavanderia), espaços comuns destinados a lazer (salão, academia, escritório, sala de recreação, sala de cuidados estéticos, espaço de churrasqueira, sauna e piscina) e espaços comuns destinados ao apoio técnico comum (gerador, transformador, central de gases, casa de máquinas e assemelhados), com ocupação total ou parcialmente do pavimento; ficam dispensadas no cálculo de vaga de estacionamento."	Ajuste realizado.
3. Aprimoramento da redação dos incisos do Artigo 21º: "Artigo 21º I - A área dos pavimentos utilizados para garagem, zeladoria (vestiários de funcionários, refeitório, depósito de material de limpeza e lavanderia), espaços comuns destinados a lazer (salão, academia, escritório, sala de recreação, sala de cuidados estéticos, espaço de churrasqueira, sauna e piscina) e espaços comuns destinados ao apoio técnico comum (gerador, transformador, central de gases, casa de máquinas e assemelhados), com ocupação total ou parcialmente do pavimento;"	Ajuste realizado.
4. Aprimoramento da redação dos Incisos I e III do Artigo 23º: "I - Nas edificações que não possuam aberturas laterais (para insolação, iluminação e/ou ventilação) ficam dispensados os afastamentos para as divisas;" "III - Nas edificações de mais de um pavimento ou altura superior a 4,00m (quatro metros), que possuam aberturas laterais (insolação, iluminação e/ou ventilação), deverão ser observados os afastamentos de largura igual ou superior a H/6, respeitando o mínimo de 2,00m (dois metros), considerando que "H" representa a diferença de nível entre o teto do	A redação proposta busca compatibilizar os parâmetros municipais com as disposições do Código Sanitário Estadual, considerando as características locais de ocupação. Não se recomenda o ajuste sugerido, pois a dispensa de afastamentos para edificações sem aberturas laterais permitiria a implantação

Solicitação Prefeitura Municipal de Lorena	Resposta Geo Brasilis
pavimento mais alto e o piso do pavimento mais baixo a ser isolado, iluminado ou ventilado, admitindo-se o escalonamento dos afastamentos."	de empenas cegas junto às divisas, independentemente da altura. Essa possibilidade comprometeria as condições de insolação e a qualidade ambiental das edificações e dos espaços livres do entorno, justificando a manutenção de afastamentos proporcionais à altura, inclusive nesses casos.
5. Alterações no Anexo IX – Quadro de Parâmetros de Uso e Ocupação: Sugerimos a alteração da Taxa de Ocupação (TO) para 80% e da Taxa de Permeabilidade (TP) para 90% na EVC (Eixo de Via Coletora) e para a EVA (Eixo de Via Arterial). Essa adequação reflete o melhor enquadramento ao já praticado e consolidado no município, otimizando o aproveitamento de vias dotadas de grande infraestrutura. A Urby Arquitetura permanece à inteira disposição da Secretaria para colaborar com estudos técnicos complementares que validem estas premissas em prol de uma Lorena mais eficiente e desenvolvida.	Alteração incompatível com a estrutura de ordenamento territorial proposta. foram concebidos para ampliar o potencial construtivo e os usos admitidos, mantendo as taxas de ocupação e de permeabilidade estabelecidas pela zona em que o imóvel está inserido. Essa sistemática permite aproveitar a infraestrutura dos eixos, preservando os critérios de ocupação definidos para cada porção do território. Além disso, os percentuais indicados precisam ser revistos: a combinação de TO de 80% e TP de 90% exige áreas superiores à superfície total do lote, inviabilizando seu atendimento simultâneo.
Venho sugerir que nas áreas de zonas urbana especial (ZUE) seja reduzido de 2.000m2 para 1.800m2 e testada também reduzida de 30m para 20m, observando a proporcionalidade com relação às áreas ZEIT.	Ajuste realizado.

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.