Em 05 de dezembro de 2024

Mensagem nº 101/24
Proc. nº 36260/19

Senhor Presidente

Trata-se de Projeto de Lei Complementar que visa alterar dispositivos da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, alterada pela Lei Complementar nº 1020, de 23 de dezembro de 2020, pela Lei Complementar nº 1057, de 07 de julho de 2022 e pela Lei Complementar nº 1142, de 22 de dezembro de 2023, que disciplina o ordenamento do Uso e Ocupação do Solo do Município de São Vicente, e dá outras providências.

A revisão da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020 e alterações, que disciplina o ordenamento do Uso e Ocupação do Solo do Município de São Vicente – LUOS-SV, torna-se necessária para aprimoramento de seus instrumentos urbanísticos, em consonância com os princípios norteadores do Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana, Lei Complementar nº 917, de 14 de dezembro de 2018.

À medida que a LUOS-SV é aplicada, surgem questões na implementação de novos parâmetros qualificadores, tais como a vinculação da implantação de atividades à classificação do sistema viário e, nesta ocasião, constatou-se a ausência de um instrumento que direcionasse para áreas mais adequadas atividades geradoras de grande impacto à infraestrutura viária.

A referida revisão está sendo discutida pela Comissão Municipal de Licenciamento de Empreendimentos.

Tendo em vista a relevância da matéria, solicitamos que sua apreciação ocorra com a urgência prevista no art. 57 da Lei Orgânica do Município.

Ao ensejo, renovamos a V.Exa. os protestos de elevada estima e distinta consideração.

KAYO AMADO
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.
Vereador Adoilson Ferreira dos Santos (Adilson da Farmácia)
DD. Presidente da Câmara Municipal
São Vicente - SP

Mensagem nº 101/24

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Altera dispositivos da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, alterada pela Lei Complementar nº 1020, de 23 de dezembro de 2020, pela Lei Complementar nº 1057, de 07 de julho de 2022 e pela Lei Complementar nº 1142, de 22 de dezembro de 2023, que disciplina o ordenamento do Uso e Ocupação do Solo do Município de São Vicente, e dá outras providências. Proc. nº 36260/19

Art. 1º Passam a vigorar com a seguinte redação os incisos IX, XLIV, XLV e LI do art. 2º da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

"Art. 2º …

IX - área interna da unidade privativa: área total da unidade autônoma, descontadas as áreas externas abertas, tais como terraços, áreas técnicas e jardineiras;

...

XLIV - área técnica: área externa aberta de uma edificação ou de uma unidade autônoma, de uso exclusivo para os equipamentos de utilidades dos compartimentos, protegida por guarda-corpo, podendo ser coberta ou não;

XLV - terraço: área externa aberta de uma edificação ou de uma unidade, que tem acesso por meio de compartimento de uso comum ou privado, protegida por peitoril, podendo ser parcialmente coberta ou não;

…

LI - varanda, balcão ou eirado: espaço aberto e coberto, integrado às áreas internas da edificação;"

Art. 2º Passa a vigorar com a seguinte redação o inciso XXXV do art. 10 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

"Art. 10 …

XXXV – Gleba II;"

Art. 3º Passa a vigorar com a seguinte redação o inciso III do art. 14 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

"Art. 14 …

III - Zona Eixo de Interesse Metropolitano - ZIM: zona eixo com condições favoráveis para abrigar os usos e atividades de caráter metropolitano e com a perspectiva de ampliação da infraestrutura de transporte público coletivo intermunicipal;"

Art. 4º Passa a vigorar com a seguinte redação o inciso II do art. 15 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

"Art. 15 …

II - Zona Corredor 1 - ZCOR-1: zonas eixo que fazem frente para vias arteriais e coletoras, com condições favoráveis para a implantação de indústria, comércio e serviços de pequeno e médio portes compatíveis com o uso residencial e com a fluidez do tráfego;"

Art. 5º Fica acrescido o inciso II-A ao art. 15 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

"Art. 15 …

II-A – Zona Corredor 2 - ZCOR-2: zonas eixo que estabelecem conexões de escala regional, com condições favoráveis para a implantação de atividades retroportuárias, compatíveis com o uso residencial e com a fluidez do tráfego;"

Art. 6º Ficam acrescidas as alíneas "a", "b" e "c" ao inciso VIII do art. 15 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações, suprimindo-se o § 2º:

"Art. 15 …

VIII - …

Mensagem nº 101/24

a) ZU-1: porção do território lindeira à Via Vereadora Angelina Pretti da Silva, onde se pretende a requalificação urbana com estímulo ao adensamento sustentável, prevendo a passagem do Veículo Leve sobre Trilhos – VLT;

b) ZU-2: porção do território lindeira à Rodovia dos Imigrantes e ao eixo de deslocamento do Veículo Leve sobre Trilhos – VLT, onde se pretende promover a renovação urbana;

c) ZU-3: porção do território lindeira à Zona de Qualificação Central – ZC e ao eixo de deslocamento do Veículo Leve sobre Trilhos – VLT, onde se pretende estimular o adensamento sustentável, diversificação do uso residencial, exceto Habitação de Interesse Social – HIS e Habitação de Mercado Popular – HMP, e incentivo ao uso misto."

Art. 7º Passa a vigorar com a seguinte redação o § 1º do art. 15 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

"Art. 15 …

§ 1º Os lotes que possuem uma das faces voltadas para ZCOR-1, ZCOR-2 ou ZET, podem incorporar as características de usos e densidades desta zona, mantidas as limitações do inciso VII deste artigo, bem como dos incisos I, II, III e IV do artigo 16."

Art. 8º Ficam acrescidos os incisos XIII, XIV, XV, XVI e XVII ao § 4º do art. 15 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

"Art. 15 …

§ 4º ...

XIII – Alexandre Sendin, Rua (trecho entre a Av. Cap. Luiz Antônio Pimenta e a R. Waldemar Braga);

XIV – Divisória, Avenida (trecho entre a Av. Antônio Emmerich e a R. São Cristóvão);

XV – Messia Assu, Rua (trecho entre a Av. Presidente Wilson e a Av. Eng. Miguel Presgrave);

XVI – São Paulo, Avenida;

XVII – Waldemar Braga, Rua."

Mensagem nº 101/24

Art. 9º Passa a vigorar com a seguinte redação o § 5º do art. 15 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

"Art. 15 …

§ 5º Incidirão em ZCOR-1 as Praças que tangenciam as vias arteriais e coletoras, quanto aos usos e densidades."

Art. 10. Ficam acrescidos os §§ 6º e 7º ao art. 15 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

"Art. 15 …

§ 6º Incidirão em ZCOR-2 as seguintes vias:

I – Adalberto Panzan, Praça;
II – Antônio Emmerich, Avenida (trecho entre a Av. Divisória e a Av. Cap. Luiz Hourneaux);
III – Augusto Severo, Avenida;
IV – Capitão Luiz Hourneaux, Avenida;
V – Doutor Caio Ribeiro de Moraes e Silva, Rua (trecho entre a R. Jorge Monteiro e a R. Jurandyr Silveira Dantas);
VI – Frei Gaspar, Rua (entre a R. Paulo Hourneaux de Moura e a Av. Marcolino Xavier de Carvalho);
VII – Galeão Coutinho, Avenida (a partir da Av. Augusto Severo);
VIII – João Francisco Bensdorp, Avenida (a partir da R. Paulo Houneaux de Moura);
IX – Jorge Monteiro, Rua;
X – Jurandyr Silveira Dantas, Rua;
XI – Manuel de Abreu, Avenida;
XII – Marcolino Xavier de Carvalho, Avenida (entre a Av. D. Pedro II e Rod. dos Imigrantes);
XIII – Marginais da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega (ambos os lados);
XIV – Paulo Hourneaux de Moura (entre a R. Prof. Antônio Pedro de Jesus e R. Frei Gaspar);

XV – Penedo, Avenida;

XVI – Professor Antônio Pedro de Jesus, Rua (entre a R. Paulo Hourneaux de Moura e a Praça Adalberto Panzan);

XVII – Senador Salgado Filho, Avenida (entre a R. Jurandyr Silveira Dantas e R. Fernando Ferrari).

§ 7º Para os lotes com duas ou mais frentes, localizados em ZCOR-2 e com uso não residencial, o acesso de veículos será permitido apenas pela via que estrutura a referida ZCOR-2."

Art. 11. Passam a vigorar com a seguinte redação as alíneas "f" e "g" do inciso I do art. 27 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

"Art. 27 …

I – …

f) CS1-06 – estacionamento de bicicletas, motocicletas ou automóveis, vedados os serviços de lavagem;

g) CS1-07 – Armazenamento e guarda de bens móveis de pequeno porte, espaços ou estabelecimentos destinados à guarda de mercadorias em geral;"

Art. 12. Passa a vigorar com a seguinte redação a alínea "j" do inciso II do art. 27 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

"Art. 27 ...

II – …

j) CS2-10 – bares, restaurantes, pizzarias, lanchonetes, com ou sem fabricação artesanal de bebidas; mercados e supermercados; adegas ou comércio varejista de bebidas sem consumo no local."

Art. 13. Passa a vigorar com a seguinte redação o **caput** do inciso VII e acrescida a alínea "g", do mesmo inciso, ao art. 27 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

Mensagem nº 101/24

"Art. 27 ...

VII – CS7: Atividade comercial ou de prestação de serviços voltadas ao turismo, compatíveis com a vizinhança residencial, admitindo-se as seguintes atividades:

…

g) CS7-07 – Imobiliárias, corretoras e similares, seguradoras, agências de viagens, locadoras de vídeo, jogos e objetos pessoais, serviços de fotocópias**, lan-houses**, consultórios e clínicas médicas, odontológicas e veterinárias, laboratórios clínicos e de imagem, estúdios de pilates, ioga e fisioterapia, serviços advocatícios, chaveiros, relojoeiros, sapateiros, eletricistas, encanadores, lavanderias, tinturarias, consertos de bicicletas e borracharias, atividades ligadas à arte e cultura, bancas de jornal e conveniência, cabeleireiros, barbearias, **spas,** centros estéticos, academias de ginástica, guarda de bicicletas, estacionamento de motocicletas ou de automóveis, vedados os serviços de lavagem, comércio de artigos e acessórios de vestuário, livros, jornais e revistas, jóias, artigos esportivos, produtos farmacêuticos, de perfumaria e cosméticos, produtos médicos, hospitalares, odontológicos, óticos e ortopédicos, produtos de informática, papelarias, floriculturas, armarinhos, lojas de variedades, conveniência, **pet shops** sem alojamento de animais, minimercados, supermercados, agências bancárias e similares, casas lotéricas, ensino de arte, dança, música, idiomas, bibliotecas."

Art. 14. Passam a vigorar com a seguinte redação os §§ 1º e 2º do art. 36 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

"Art. 36 …

§ 1º Os usos desconformes para atividades comerciais, de prestação de serviços e industriais serão permitidos enquanto enquadrados na mesma atividade já licenciada antes da vigência desta Lei Complementar.

§ 2º Em vias locais serão permitidas como usos desconformes apenas as atividades classificadas como CS-1, CS-2, CS-3, CS-4, CS-7, I-1

e I-2, desde que enquadradas na mesma atividade para a qual tenha sido aprovada a edificação existente ou da atividade da última licença de funcionamento ativa, expedida antes da vigência desta Lei Complementar."

Art. 15. Ficam acrescidos os §§ 8º, 9º e 10 ao art. 36 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

"Art. 36 ...

§ 8º Não serão autorizados para usos desconformes as atividades de comércio e depósito de resíduos de sucatas metálicas e não-metálicas e de materiais recicláveis; cooperativas de recicláveis em: Zona de Qualificação Central – ZC, Área de Adensamento sustentável – AAS, Zona de Urbanização Incentivada – ZUI, Zonas Especiais de Turismo, sendo ZET-1 ao ZET-6 e Zonas de Qualificação Urbana, sendo ZU-2 e ZU-3.

§ 9º Não serão autorizados para usos desconforme as atividades retroportuárias RP-1 e RP-2.

§ 10. Para os usos desconformes não autorizados, dispostos nos §§ 8º e 9º, será concedido o prazo de até 12 (doze) meses, a partir da vigência desta Lei Complementar, para a desativação da atividade."

Art. 16. Passa a vigorar com a seguinte redação o § 2º do art. 52 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

"Art. 52 ...

§ 2º Poderá ser efetuado o desdobro do lote na forma prevista pela legislação referente, após a conclusão das obras e expedição da Carta de Habitação."

Art. 17. Passa a vigorar com a seguinte redação o § 1º do art. 54 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

"Art. 54 ...

§ 1º Serão permitidas saliências em qualquer fachada, além dos recuos mínimos exigidos para elementos arquitetônicos decorativos, jardineiras ou áreas técnicas, até no máximo de 0,50 m (cinquenta centímetros)."

Mensagem nº 101/24

Art. 18. Passa a vigorar com a seguinte redação o inciso VI do § 6º do art. 55 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

"Art. 55 …

§ 6º …

VI – tratando-se de varandas, o balanço permitido será de 0,50m (cinquenta centímetros) quando incidir no §3º deste artigo, não podendo ser aplicado cumulativamente com o inciso V."

Art. 19. Passa a vigorar com a seguinte redação a alínea "b" do inciso I do art. 56 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

"Art. 56 ...

I – …

b) Portarias e guaritas com altura máxima de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) ou altura máxima de 3,60m (três metros e sessenta centímetros), contados a partir do meio fio, nos casos de acostamento nas divisas laterais;"

Art. 20. Passam a vigorar com a seguinte redação o **caput** do inciso IV e o § 2º do art. 70 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

"Art. 70 ...

IV – pé-direito máximo de 5,70 m (cinco metros e setenta centímetros) para uso residencial;

...

§ 2º Quando o pé-direito exceder a 5,70 m (cinco metros e setenta centímetros) será considerado mais um pavimento, exceto para os usos não residenciais, onde será admitida altura máxima de 8,70 m (oito metros e setenta centímetros)."

Art. 21. Fica acrescido o § 3º ao art. 70 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

"Art. 70 …

§ 3º Nos zoneamentos ZCOR-2, ZE e ZI não se aplicam os limites do inciso IV e do § 2º deste artigo."

Art. 22. Passa a vigorar com a seguinte redação o **caput** do art. 100 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações, mantidos seus incisos:

"Art. 100. Na Zona Corredor 1 e 2 – ZCOR-1 e ZCOR-2, ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:"

Art. 23. Passa a vigorar com a seguinte redação o art. 101 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

"Art. 101 Na Zona Corredor 1 e 2 – ZCOR-1 e ZCOR-2, respeitando-se os recuos definidos nesta Lei Complementar, fica estabelecida a taxa de ocupação máxima de 80% (oitenta por cento)."

Art. 24. Passa a vigorar com a seguinte redação o art. 102 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

"Art. 102 Na Zona Corredor 1 e 2 – ZCOR-1 e ZCOR-2, para o cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, conforme a fórmula definida nesta Lei Complementar, o fator de planejamento – Fp, é de 0,40 (quatro décimos)."

Art. 25. Passa a vigorar com a seguinte redação o art. 115 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

Mensagem nº 101/24

"Art. 115 Na Zona de Qualificação Urbana – ZU e suas subdivisões, ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

I – ZU: coeficiente de aproveitamento mínimo – CAmin não se aplica; coeficiente de aproveitamento básico – CAb de 5 (cinco) vezes a área do lote; coeficiente de aproveitamento máximo – CAmax de 8 (oito) vezes a área do lote.

II – ZU-1: coeficiente de aproveitamento mínimo – CAmin de 0,5 (cinco décimos) da área do lote; coeficiente de aproveitamento básico – CAb de 7 (sete) vezes a área do lote; coeficiente de aproveitamento máximo – CAmax de 9 (nove) vezes a área do lote.

III – ZU-2: coeficiente de aproveitamento mínimo – CAmin de 0,5 (cinco décimos) da área do lote; coeficiente de aproveitamento básico – CAb de 7 (sete) vezes a área do lote; coeficiente de aproveitamento máximo – CAmax de 9 (nove) vezes a área do lote.

IV – ZU-3: coeficiente de aproveitamento mínimo – CAmin de 0,1 (um décimo) da área do lote; coeficiente de aproveitamento básico – CAb de 7 (sete) vezes a área do lote; coeficiente de aproveitamento máximo – CAmax de 8 (oito) vezes a área do lote."

Art. 26. Passa a vigorar com a seguinte redação o art. 116 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

"Art. 116 Na Zona de Qualificação Urbana – ZU e suas subdivisões, respeitando-se os recuos definidos nesta Lei Complementar, ficam estabelecidas as taxas de ocupação máximas:

I – ZU: 60% (sessenta por cento);
II – ZU-1: 80% (oitenta por cento);
III – ZU-2: 80% (oitenta por cento);
IV – ZU-3: 100% (cem por cento) no pavimento térreo e 80% (oitenta por cento) nos demais pavimentos."

Art. 27. Passa a vigorar com a seguinte redação o art. 117 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

"Art. 117 Na Zona de Qualificação Urbana – ZU e suas subdivisões, para o cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir –

Mensagem nº 101/24

OODC, conforme a fórmula definida nesta Lei Complementar, o fator de planejamento – Fp, é:

I – ZU: 0,40 (quatro décimos);
II – ZU-1: 0,05 (cinco centésimos);
III – ZU-2: 0,05 (cinco centésimos);
IV – ZU-3: 0,10 (um décimo).”

Art. 28. Passa a vigorar com a seguinte redação o art. 118 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

“Art. 118 Na Zona de Qualificação Urbana – ZU e suas subdivisões, delimitadas no Anexo III - Planta de Zoneamento Urbanístico, fica condicionado o direito de preempção ao Poder Público Municipal, quando da aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto na alínea "j", do inc. IX, do art. 60 e art. 84, art. 85, art. 86, art. 88 e art. 89, da Lei Complementar 917, de 14 de dezembro de 2018.”

Art. 29. Passa a vigorar com a seguinte redação o art. 119 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

“Art. 119 Nas Zonas de Qualificação Urbana - ZU e suas subdivisões, delimitadas no Anexo III - Planta de Zoneamento Urbanístico, ficam estabelecidos os mesmos perímetros para a realização do instrumento disposto na alínea "n", do inc. IX, do art. 60, art. 95, art. 96, art. 97 e art. 98, da Lei Complementar 917, de 14 de dezembro de 2018.”

Art. 30. Fica acrescida a alínea “k” ao inciso II do art. 155 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

“Art. 155 …

II – …

k) Atividades de Uso Retroportuário – RP.”

Art. 31. Passa a vigorar com a seguinte redação o § 1º do art. 155 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

Mensagem nº 101/24

"Art. 155 …

§ 1º Serão considerados, ainda como geradores de impacto de vizinhança os empreendimentos constituídos por usos residenciais e não residenciais, cuja somatória das Áreas Construídas Totais seja igual ou superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados)."

Art. 32. Os Anexos I, II, III, V e VII da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020 e alterações, passam a vigorar com as alterações previstas nos Anexos desta Lei Complementar.

Art. 33. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial o art. 17, o art. 33 e § 4º do art. 36 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações.

* * *