Projeto de Lei Complementar nº 33 de 29 de Outubro de 2025

Senhor Presidente

Senhores Vereadores

Submeto à elevada apreciação desta Casa de Leis o presente Projeto de Lei Complementar, o qual surge como um instrumento essencial de modernização da gestão urbana e de promoção do desenvolvimento econômico ordenado no Município de São Vicente.

Sua proposta central é reclassificar trechos viários específicos das Ruas Carmem Miranda, Capitão Pedro Frederico de Almeida e Roberto Andraus para Zona Corredor Comercial 2 (ZCOR-2), uma medida que se baseia no reconhecimento de uma realidade já consolidada no território.

Essas vias, por sua localização estratégica e dinâmica econômica espontânea, já abrigam atividades comerciais, de serviços e, notadamente, retroportuárias (RP-1), as quais, sob a legislação anterior, operavam em um cenário de insegurança jurídica. Esta proposta, portanto, não cria um novo uso, mas regulariza e disciplina uma vocação territorial existente, alinhando a lei à prática e fomentando um ambiente propício para investimentos legítimos.

A reclassificação para ZCOR-2 tem por finalidade principal fomentar a integração logística e econômica do Município, potencializando sua posição no entorno do Complexo Portuário de Santos. Ao permitir e regularizar atividades retroportuárias especializadas, como o estacionamento e a guarda de caminhões, o projeto atrai novos investimentos, fortalece cadeias produtivas e gera emprego e renda, tudo dentro de um marco legal seguro e previsível.

No entanto, longe de ser uma mera flexibilização, a proposta estabelece um rigoroso conjunto de condicionantes urbanísticas, ambientais e de trânsito, transformando um potencial passivo em uma oportunidade de melhoria para toda a comunidade.

Para garantir que esse desenvolvimento ocorra de forma sustentável e harmoniosa, o projeto institui mecanismos de controle robustos. A exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Estudo de Impacto no Tráfego (EIT) assegura que os empreendimentos avaliem e mitiguem seus efeitos sobre o ruído, a qualidade do ar, a segurança viária e a paisagem urbana. Critérios técnicos como a observância de normas de ruído, a manutenção da acessibilidade nas calçadas e a internalização de operações de carga edescarga são obrigatórios. Ademais, as melhorias de infraestrutura de trânsito identificadas no EIT, como sinalização, reforço de pavimento e melhorias geométricas, serão custeadas pelo empreendedor, resultando em benefício direto para o Poder Público e para a população.

Um dos pilares do projeto é o compromisso com a transparência e a participação social, assegurando que a comunidade seja ouvida por meio de audiências públicas e tenha acesso aos estudos técnicos. Paralelamente, a previsão de efeitos retroativos e um regime de convalidação e anistia administrativa restrita representam um ato de justiça e pragmatismo. Esta medida visa sanear situações jurídicas consolidadas no passado recente, permitindo a regularização de atividades que, embora economicamente válidas, operavam em desconformidade com o zoneamento anterior. É crucial destacar que esta anistia é extremamente circunscrita: aplica-se apenas à infração de zoneamento, não se estendendo a danos ambientais, infrações de trânsito, questões de segurança ou quaisquer outros ilícitos, que permanecem integralmente sujeitos à fiscalização e às penalidades da lei.

Em síntese, este Projeto de Lei Complementar é um instrumento balanceado que promove o desenvolvimento econômico sem abrir mão do controle urbanístico, da proteção ambiental e da segurança da população.

Ele substitui a informalidade por regras claras, atrai investimentos com responsabilidade e impõe ao setor privado o ônus de mitigar seus impactos e melhorar a infraestrutura pública.

Diante do exposto, a aprovação desta matéria representa um avanço significativo para São Vicente, conferindo aos Poderes Executivo e Legislativo ferramentas eficazes para conduzir o crescimento da cidade de forma ordenada, sustentável e em benefício de todos os seus cidadãos.

Amplia as atividades permitidas em vias selecionadas de São Vicente para fomentar o desenvolvimento econômico local, com regras de controle de tráfego e impactos ambientais.

Art. 1º. - Ficam reclassificados para Zona Corredor Comercial 2 (ZCOR-2), nos termos do Plano Diretor e da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), os seguintes trechos viários:

I – Rua Carmem Miranda, do nº 718 até a ligação com a Avenida Martins Fontes, incluindo o segmento da Rua Prof.ª Eulina Trindade, utilizado exclusivamente para fins de ligação viária;

II – Rua Capitão Pedro Frederico de Almeida, do nº 626 até a Avenida Sargento Jusivaldo Salustriano dos Santos;

III – Rua Roberto Andraus, do nº 299 até a Rua Frei Gaspar.

§ 1º As delimitações dos trechos constam dos Anexos I, II e III (Mapas de Delimitação), que integram esta Lei Complementar.

§ 2º Em caso de divergência entre a descrição verbal e a representação cartográfica, prevalecerá a representação georreferenciada constante dos anexos.

Art. 2º. A nova classificação urbanística tem por finalidade:

I – possibilitar atividades comerciais, de serviços e retroportuárias compatíveis com ZCOR-2;

II – permitir a instalação e a regularização de atividades RP-1 (retroportuárias especializadas ou multiuso, incluindo guarda e estacionamento de caminhões), observadas as condicionantes técnicas e ambientais da legislação municipal e estadual;

III – fomentar a integração logística e econômica do município, promovendo ordenamento e segurança viária.

Parágrafo único Permanecem vedados os usos declarados incompatíveis pela LUOS, pela legislação ambiental e de trânsito.

Art. 3º. São condições urbanísticas e ambientais:

I – quando exigível, a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV), nos termos do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e da legislação municipal, abrangendo ruído, vibração, qualidade do ar, sombreamento, paisagem e tráfego;

II – observância às normas de ruído (NBR 10151 e NBR 10152, ou sucedâneas), com eventuais barreiras acústicas, janelas de operação e plano de manutenção de frota;

III – licenciamento ambiental e demais autorizações exigíveis em âmbito municipal e estadual;

IV – acessibilidade urbana: manutenção de faixas livres nas calçadas, rebaixas e travessias conforme normas técnicas;

V – operações de carga e descarga preferencialmente em áreas internas dos empreendimentos, evitando a ocupação do leito carroçável.

Art. 4º. São condições de trânsito e segurança viária:

I – Estudo de Impacto no Tráfego (EIT), a ser elaborado pelo interessado e aprovado pelo órgão executivo municipal de trânsito, contemplando contagem volumétrica, capacidade das vias, rotas preferenciais, raios de giro, horários e mitigadores;

II – implantação, às expensas do interessado, das medidas indicadas no EIT (sinalização vertical e horizontal, reforço de pavimento, melhorias geométricas, baias, iluminação e dispositivos de segurança);

III – definição de rotas e janelas de operação por ato do órgão de trânsito, com prioridade para segurança de pedestres e ciclistas, observada a legislação do Código de Trânsito Brasileiro;

IV – velocidade regulamentada e demais restrições específicas poderão ser fixadas pelo órgão de trânsito, inclusive em proximidades de equipamentos sensíveis (escolas, unidades de saúde).

Art. 5º. No tocante a procedimento participativo e transparência, o processo observará os mecanismos de participação social do Plano Diretor, com audiência pública e publicação dos estudos (EIV/EIT) e dos atos de aprovação em meio oficial.

Art. 6º. No tocante à regularização de atividades existentes:

I – atividades já instaladas e compatíveis com a ZCOR-2 poderão requerer adequação/regularização em até 180 (cento e oitenta) dias da publicação, apresentando os estudos e licenciamentos exigidos;

II – o prazo poderá ser prorrogado por até 180 dias, de forma motivada, pelo órgão competente.

Art. 7º. Compete aos órgãos municipais a fiscalização do cumprimento desta Lei Complementar, cabendo sanções administrativas na hipótese de descumprimento das condições técnicas e operacionais.

Art. 8º. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos retroativos para alcançar atos, fatos e situações ocorridos a partir de 20 de outubro de 2021 (período de quatro anos anteriores à data de publicação), exclusivamente quanto à classificação urbanística ZCOR-2 e aos usos e atividades por ela admitidos.

§ 1º A retroatividade prevista no caput não se aplica a matéria penal/ambiental, nem convalida dano ambiental, tampouco prejudica direitos de terceiros regularmente constituídos.

§ 2º A retroatividade não alcança obrigações de fazer referentes a segurança estrutural, prevenção contra incêndio, acessibilidade, controle de ruído e licenciamento ambiental, que permanecem exigíveis.

Art. 9º. Ficam convalidados, no período retroativo definido no art. 8º, os atos administrativos, licenças e alvarás relacionados a usos compatíveis com ZCOR-2, bem como anistiadas as infrações administrativas cujo único fundamento seja a incompatibilidade de zoneamento ora sanada, desde que:

I – o uso/atividade seja compatível com ZCOR-2 e não se enquadre em vedações da legislação municipal;

II – não haja dano ambiental comprovado;

III – sejam cumpridas as condicionantes técnicas aplicáveis (EIT/EIV, ruído - NBR 10151/10152 -, acessibilidade e demais licenças).

§ 1º Processos sancionatórios em curso exclusivamente por descumprimento de zoneamento (agora compatibilizado) poderão ser extintos pelo órgão competente, mediante comprovação do atendimento às condicionantes e inexistência de dano ambiental.

§ 2º A convalidação ou anistia não gera direito à indenização perante o município e não dispensa a apresentação de EIT/EIV e demais autorizações quando exigíveis.

§ 3º Permanecem hígidas as sanções fundadas em segurança viária, risco, obstrução de passeio, poluição sonora acima dos limites legais ou outras infrações não vinculadas exclusivamente ao zoneamento.

Art. 10. O Poder Executivo, por meio de seus órgãos competentes, regulamentará os procedimentos necessários para o cumprimento desta Lei Complementar.

Art. 11. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

SALA MARTIM AFONSO DE SOUSA

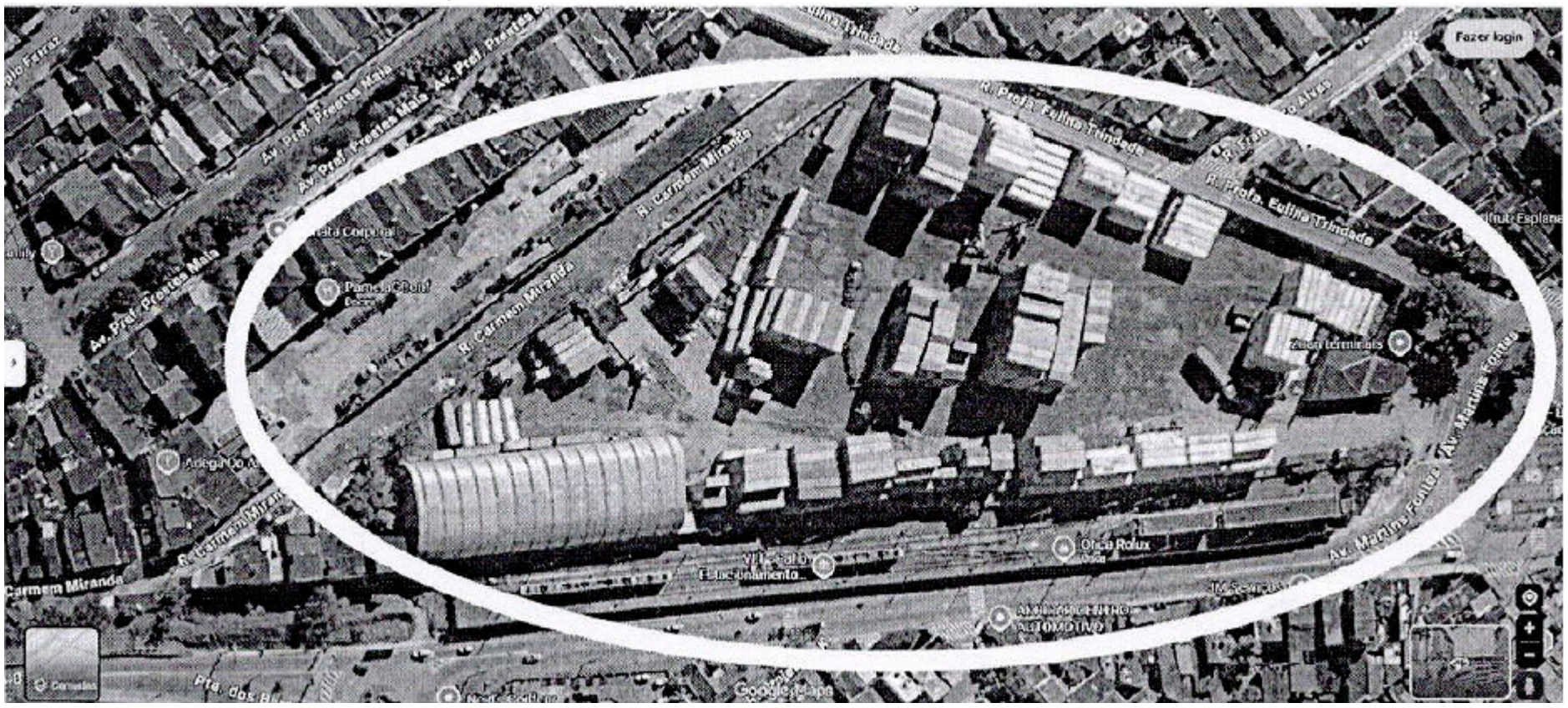
Em 29 de outubro de 2025.

RODRIGO DIGÃO

Vereador

Anexo I
Mapa de Delimitação (Trecho 1)

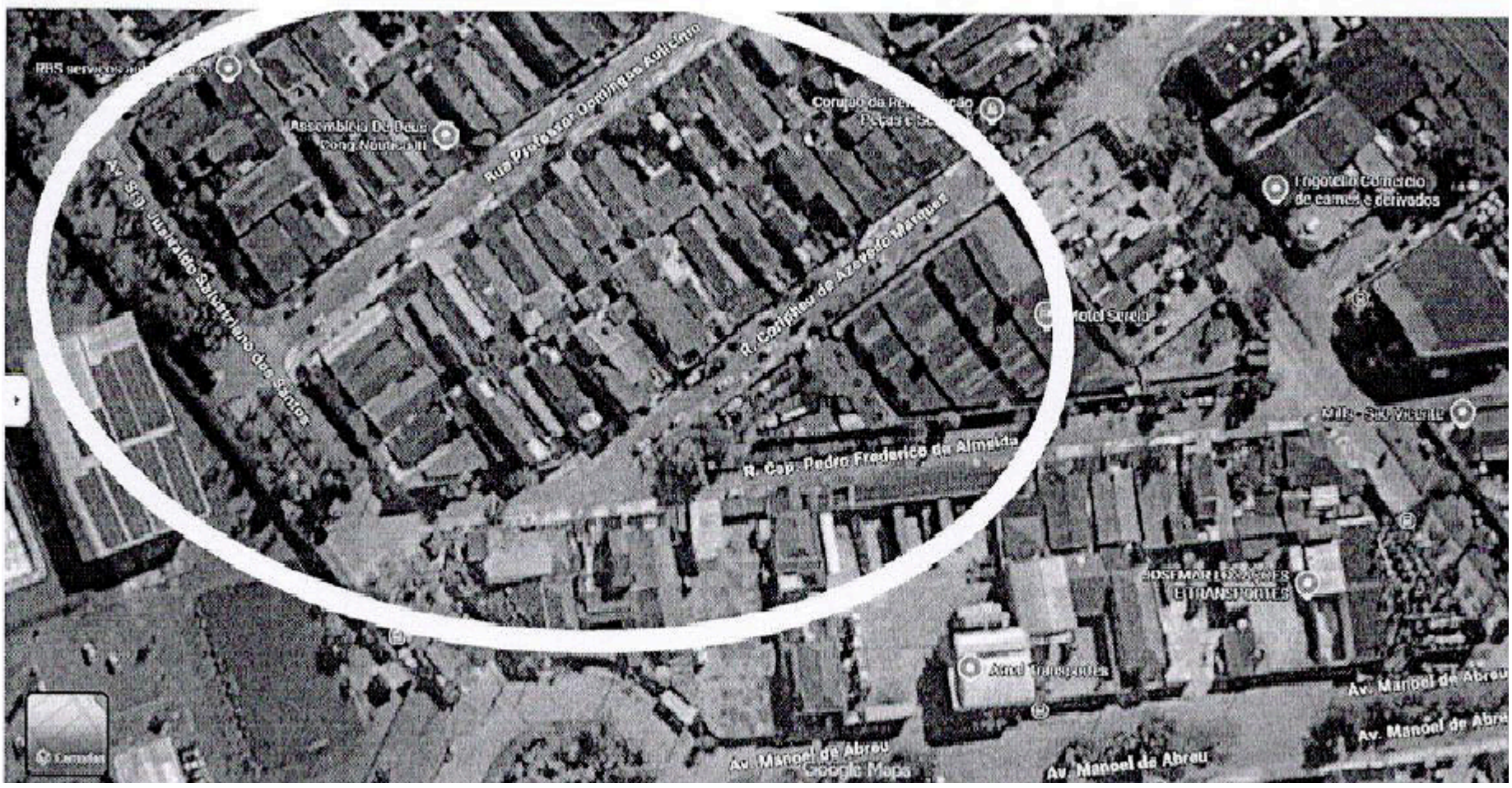
Trecho: Rua Carmem Miranda (n° 718) até a Av. Martins Fontes, incluindo segmento da Rua Profa Eulina Trindade utilizado exclusivamente como ligação viária.



Anexo II

Mapa de Delimitação (Trecho 2)

Trecho: Rua Capitão Pedro Frederico de Almeida (n° 626) até a Av. Sargento Jusivaldo Salustriano dos Santos.



Anexo III

Mapa de Delimitação (Trecho 3)

Trecho: Rua Roberto Andraus (n° 299) até a Rua Frei Gaspar

