



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE

Mensagem nº 26/26

Processo nº 52310/2025-15

Senhor Presidente

A presente proposta tem por objetivo promover a alteração da classificação de zoneamento de área atualmente enquadrada como Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável (ZPDS) para Zona de Qualificação Industrial (ZI), mediante modificação do Anexo III da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, que disciplina o uso e ocupação do solo no Município de São Vicente.

A iniciativa encontra fundamento no art. 30, incisos I e VIII, da Constituição Federal, que atribui aos Municípios competência para legislar sobre assuntos de interesse local e promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, parcelamento e ocupação do solo urbano.

No âmbito da política urbana, a proposta também se ampara nas diretrizes estabelecidas pela Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), especialmente no que se refere à ordenação do uso do solo, à prevenção de conflitos entre usos incompatíveis e à garantia do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.

Adicionalmente, observa-se o princípio da função social da propriedade, segundo o qual o uso do imóvel deve atender às exigências fundamentais de ordenação urbana expressas no Plano Diretor e na legislação correlata.

No caso em análise, verifica-se que a área objeto da presente proposta apresenta ocupação consolidada há mais de cinco décadas, abrigando, desde a década de 1970, atividades de natureza industrial, inicialmente voltadas à extração mineral, e atualmente destinadas, entre outras, a:

- aterro de inertes;
- usina de reciclagem de resíduos da construção civil (RCC);

- usina de produção de concreto;
- atividades correlatas de apoio logístico e operacional.

Tais atividades caracterizam uso contínuo, consolidado e de relevante interesse público, notadamente sob os aspectos:

- econômico, pela geração de emprego e renda;
- urbanístico, pela integração à dinâmica territorial existente;
- ambiental, especialmente no que se refere à gestão, reaproveitamento e destinação adequada de resíduos sólidos.

Nesse contexto, a manutenção da classificação como ZPDS revela-se dissociada da realidade fática consolidada, configurando situação de incompatibilidade entre o ordenamento jurídico vigente e o uso efetivo do território.

Tal descompasso afronta princípios basilares da Administração Pública e do Direito Urbanístico, em especial:

- a razoabilidade;
- a eficiência administrativa;
- a segurança jurídica;
- a coerência do planejamento urbano.

A alteração ora proposta, portanto, tem por finalidade promover a adequação do zoneamento à realidade territorial consolidada, corrigindo distorção normativa e conferindo maior estabilidade jurídica às atividades regularmente exercidas na área.

Importa destacar que a reclassificação para Zona de Qualificação Industrial (ZI) não implica qualquer flexibilização das exigências ambientais, permanecendo integralmente aplicáveis:

- a Lei Federal nº 6.938/1981 (Política Nacional do Meio Ambiente);
- a Lei Federal nº 12.305/2010 (Política Nacional de Resíduos Sólidos);
- a legislação estadual e municipal pertinente;
- os procedimentos de licenciamento ambiental;
- o controle de impactos e a adoção de medidas mitigadoras e compensatórias.

Ressalte-se, inclusive, que a presença de usina de reciclagem de resíduos da construção civil (RCC) encontra respaldo direto na Política Nacional de Resíduos Sólidos, reforçando o caráter ambientalmente adequado e desejável da atividade desenvolvida.

Cumpra registrar, ainda, que a presente proposta foi precedida de processo de participação popular, com a realização de audiência pública, assegurando transparência, legitimidade democrática e aderência às diretrizes do Estatuto da Cidade.

Dessa forma, a medida proposta não constitui mera alteração casuística, mas sim ação de planejamento urbano estruturado, voltada à harmonização entre norma e realidade, com observância do interesse público e das diretrizes de desenvolvimento sustentável.

A alteração prevista nesta Lei Complementar fundamenta-se:

- I – na existência de ocupação urbana consolidada há décadas;
- II – na incompatibilidade entre o zoneamento vigente e a realidade fática;
- III – na relevância econômica das atividades instaladas;
- IV – na função ambiental associada à gestão, tratamento e reciclagem de resíduos;
- V – na necessidade de promoção da segurança jurídica e eficiência administrativa;
- VI – na adequação do ordenamento urbanístico à realidade consolidada, sem prejuízo do interesse público e da proteção ambiental.

Diante do exposto, conclui-se que a alteração de zoneamento proposta:

- é juridicamente viável;
- é tecnicamente recomendável;
- promove segurança jurídica;
- contribui para o desenvolvimento econômico sustentável;
- mantém íntegra a proteção ambiental.

Essas, Senhor Presidente e Senhores Vereadores, são as razões que fundamentam a propositura em voga.

Diante da urgência e da relevância da matéria, rogo para que seja o presente Projeto de Lei Complementar tramitado em regime de urgência de que trata o artigo 57 da Lei Orgânica do Município.

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

SANDRA CONTI

Vice-Prefeita no exercício do cargo de Prefeito Municipal

Exmo. Sr.

Vereador Wagner Santos Pinheiro

DD. Presidente da Câmara Municipal.

São Vicente - SP

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº

Dispõe sobre a alteração do Anexo III da Lei Complementar nº 987/2020-Lei de Uso e Ocupação do Solo, para reclassificação de áreas específicas do Município de São Vicente, e dá outras providências.

Processo 52310/2025-15

Art. 1º Fica prorrogado por 12 (doze) meses, o prazo de desativação previsto no art. 36, § 10, da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, referente às atividades classificadas como usos desconformes não autorizados constantes do § 9º do referido artigo, atividades retroportuárias RP-1 e RP-2, conforme redação dada pela Lei Complementar nº 1181, de 16 de dezembro de 2024.

§ 1º Com a prorrogação estabelecida no **caput**, o prazo final para encerramento das atividades retroportuárias estende-se até 16 de dezembro de 2026.

§ 2º A prorrogação de que trata esta Lei Complementar não se aplica às atividades de comércio e depósito de resíduos, sucatas e materiais recicláveis, previstas no § 8º do art. 36 da Lei Complementar nº 987/20, cujo prazo permanece inalterado, encerrado em 16 de dezembro de 2025.

Art. 2º Fica alterado o Anexo III – Planta de Zoneamento Urbanístico da Lei Complementar nº 987/2020, para reclassificar as áreas descritas no Anexo I desta Lei Complementar, passando de Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável – ZPDS para Zona de Qualificação Industrial – ZI.

Art. 3º As áreas objeto desta Lei Complementar passam a integrar o zoneamento urbano municipal, para todos os fins de uso, ocupação e licenciamento do solo.

Parágrafo único. O Anexo I desta Lei Complementar delimita as áreas objeto de reclassificação e constitui referência técnica para a atualização do Anexo III da Lei Complementar nº 987/2020.

Art. 4º Aplicam-se às áreas reclassificadas os parâmetros urbanísticos, usos permitidos, índices e condicionantes previstos para a Zona de Qualificação Industrial – ZI, nos termos da Lei Complementar nº 987/2020.

Art. 5º A alteração de classificação de zoneamento não implica, em nenhuma hipótese:

- I – dispensa de licenciamento ambiental;
- II – flexibilização de normas ambientais vigentes;
- III – autorização automática para funcionamento de atividades irregulares;
- IV – afastamento da incidência das normas de proteção ambiental aplicáveis à área.

Parágrafo único. Permanecem obrigatórias todas as exigências previstas na legislação ambiental federal, estadual e municipal, inclusive:

- a) licenciamento ambiental;
- b) controle de impactos;
- c) adoção de medidas mitigadoras e compensatórias;
- d) observância da compatibilidade ambiental decorrente da classificação anteriormente

atribuída à área como ZPDS.

Art. 6º As atividades existentes nas áreas abrangidas deverão;

- I – adequar-se às normas urbanísticas e ambientais vigentes;
- II – submeter-se aos processos de licenciamento e regularização;
- III – atender às exigências dos órgãos competentes.

Art. 7º O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei Complementar por Decreto, no que couber.

Art. 8º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, retroagindo seus efeitos a 16 de dezembro de 2025.



Documento assinado eletronicamente por **Sandra Conti da Costa, Prefeito(a) em exercício**, em 15/04/2026, às 14:13, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#) e [Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://cidades.sei.sp.gov.br/baixadasantista/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1732890** e o código CRC **C9370070**.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

ANEXO I

DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS OBJETO DE RECLASSIFICAÇÃO DE ZONEAMENTO

1. DISPOSIÇÕES GERAIS

O presente Anexo define a delimitação técnica das áreas objeto de reclassificação de zoneamento, referidas no art. 1º desta Lei Complementar, destinadas à alteração de **Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável – ZPDS** para **Zona de Qualificação Industrial – ZI**, no âmbito da Lei Complementar nº 987/2020.

As áreas encontram-se georreferenciadas no sistema **UTM – SIRGAS2000**, conforme levantamentos planialtimétricos apresentados.

As plantas técnicas integrantes deste Anexo encontram-se **devidamente identificadas, datadas e assinadas por responsável técnico habilitado**, constituindo parte integrante desta norma para todos os fins legais.

2. ÁREAS RECLASSIFICADAS

2.1. Área 1

Área localizada no Município de São Vicente/SP, delimitada por poligonal georreferenciada conforme levantamento planialtimétrico constante deste Anexo.

A delimitação da área é definida **exclusivamente pela tabela de coordenadas, azimutes e distâncias constante da planta planialtimétrica georreferenciada integrante das pranchas técnicas deste Anexo I**, elaborada no sistema **UTM – SIRGAS2000**, com identificação dos vértices **SFQH-P-0027 a SFQH-P-0057**, conforme apresentado na respectiva plancha técnica devidamente identificada.

2.2. Área 2

Área localizada no Município de São Vicente/SP, delimitada por poligonal georreferenciada conforme levantamento topográfico constante deste Anexo.

A delimitação da área é definida **exclusivamente pelo quadro de coordenadas UTM constante da planta técnica integrante das pranchas deste Anexo I**, com



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

identificação dos vértices por pontos alfanuméricos (A, B, C, D, etc.), conforme apresentado na respectiva planta georreferenciada.

3. REPRESENTAÇÃO CARTOGRÁFICA

Integram o presente Anexo, para fins de interpretação e aplicação da norma:

I – Mapa de localização geral

- Indicação das áreas objeto de reclassificação no contexto do zoneamento municipal;
- Destaque da transição de ZPDS para ZI;

II – Planta da Área 1

- Delimitação georreferenciada com identificação dos vértices;
- Tabela de coordenadas, azimutes e distâncias;
- Indicação de confrontações físicas e naturais;

III – Planta da Área 2

- Delimitação georreferenciada;
- Quadro de coordenadas UTM;
- Identificação dos vértices e acessos;

4. DISPOSIÇÕES FINAIS

As delimitações constantes deste Anexo:

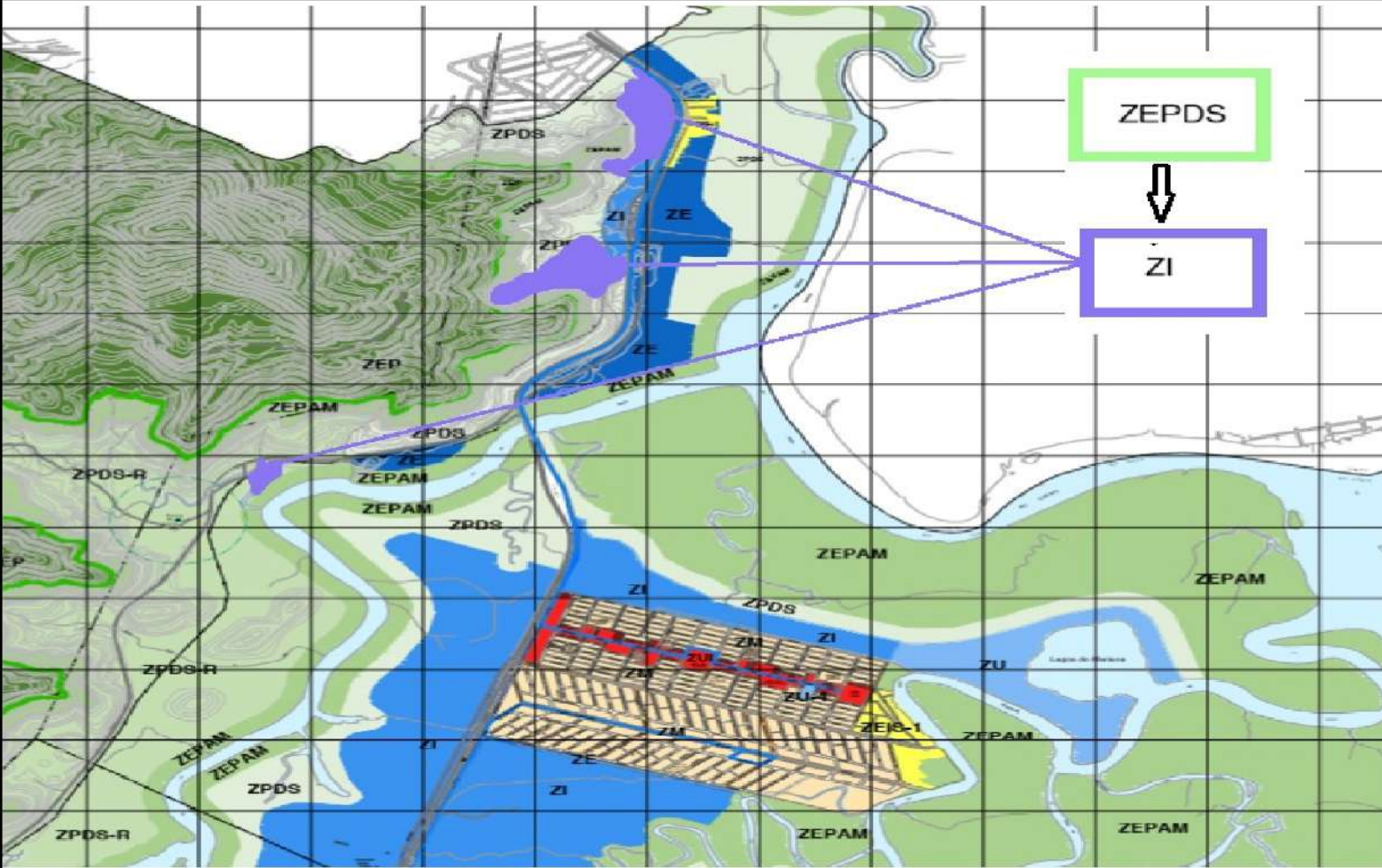
I – constituem referência oficial para a aplicação desta Lei Complementar;

II – deverão ser utilizadas para atualização do Anexo III da Lei Complementar nº 987/2020;


III – prevalecem, para fins legais, sobre representações meramente ilustrativas;

IV – poderão ser complementadas por memoriais descritivos e documentos técnicos constantes do processo administrativo correspondente;

V – para fins legais, a delimitação das áreas será determinada pelas plantas técnicas e respectivas tabelas de coordenadas georreferenciadas integrantes deste Anexo, prevalecendo estas, em caso de divergência, sobre quaisquer descrições textuais ou representações gráficas meramente ilustrativas.



Legenda

 Áreas 1, 2 e 3 à serem incluídas



CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS
 PROJEÇÃO:
 UNIVERSAL TRANSVERSA
 DE MERCATOR (UTM)
 REFERÊNCIA ALTIMÉTRICA:
 MARIÉGRAFO DE ITIBITUBA, SC
 SIRGAS 2000 FUSO 23 S
 0 15 30 60 90 120
 m

IMAGEM DO ANEXO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Figura: Localização das áreas a serem incluídas

Data: Março/2026

351000

351500

352000

7354500

7354000

	Coordenada X	Coordenada Y
A	351440	7354548
B	351489	7354494
C	351524	7354434
D	351542	7354375
E	351543	7354376
F	351552	7354337
G	351557	7354299
H	351553	7354262
I	351537	7354210
J	351527	7354169
K	351511	7354110
L	351492	7354048
M	351460	7354057
N	351442	7354032
O	351422	7354009
P	351395	7353970
Q	351369	7353923
R	351362	7353909
S	351271	7353950
T	351289	7353994
U	351308	7353994
V	351329	7354002
W	351350	7354029
X	351349	7354057
Y	351349	7354072
Z	351347	7354111
A'	351418	7354374
B'	351420	7354383
C'	351420	7354389
D'	351420	7354395
E'	351419	7354401
F'	351417	7354407
G'	351415	7354412
H'	351412	7354417
I'	351408	7354422
J'	351404	7354427
K'	351399	7354430
L'	351398	7354431
M'	351413	7354444
N'	351430	7354471
O'	351430	7354514

