



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Mensagem nº 69/07

Proj. de Lei Complementar n.º 21/07

Decreto n.º 1892/07

fl.02

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Institui o novo Plano Diretor do
Município de São Vicente.
Proc. n.º 51350/07

TÍTULO I – DO INSTRUMENTO BÁSICO DA POLÍTICA DO DESENVOLVIMENTO, DA EXPANSÃO URBANA E DO MEIO AMBIENTE DO MUNICÍPIO DE SÃO VICENTE – O PLANO DIRETOR.

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - O Plano Diretor é o instrumento básico da política do desenvolvimento e expansão urbana, e do meio ambiente no município de São Vicente, conforme previsto nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, e vem a instituir normas e procedimentos para a política de desenvolvimento urbano ambiental e do planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporarem as diretrizes e prioridades aqui contidas, conforme estabelece a Lei Federal nº 10.257, de 10.07.2001 (Estatuto da Cidade).

Parágrafo único - Os instrumentos e as estratégias de planejamento que esta lei institui devem ser revistas a cada período de gestão administrativa, não obstante a possibilidade de revisão em períodos menores, mediante justificativa e sempre respeitando o processo de revisão e a gestão democrática previstos no Título III desta lei.

Art. 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.03

Art. 3º - A Política Urbana garantirá as funções sociais da cidade, objetivando o pleno desenvolvimento do bem-estar de seus habitantes, o acesso aos bens e serviços urbanos, as condições de vida e moradia dignas, devendo ser avaliada e executada pelas seguintes diretrizes gerais, considerando o art. 2º do Estatuto da Cidade:

I - garantia do direito a uma cidade sustentável, entendido este como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para a presente e futuras gerações;

II - gestão democrática, por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, na execução e no acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III - cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV - planejamento do desenvolvimento da cidade, considerando a distribuição espacial da população e das atividades econômicas no Município e no território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V - oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transportes e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI - ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes na utilização dos espaços do município;



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.04

c) o parcelamento do solo, a edificação ou usos excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte em sua sub-utilização ou não utilização;

f) a deterioração das áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental;

VII - integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento sócio-econômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

IX - justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X - adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira, e dos gastos públicos, aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI - recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XII - proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.05

XIII - audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV - regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e de edificações, consideradas a situação sócio-econômica da população e as normas ambientais;

XV - adequação das legislações urbanísticas de parcelamento, uso e ocupação do solo, e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução de custos e aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização e produção habitacional, atendido o interesse social.

CAPÍTULO II – DOS PRINCÍPIOS DO PLANO DIRETOR

Seção I – Dos Princípios Políticos e Econômicos:

Art. 4º - Constituem princípios políticos e econômicos do Município:

I – instituir normas que garantam o desenvolvimento do turismo, por constituir a vocação econômica prioritária do Município, como gerador de emprego e renda, protetor do meio ambiente, do patrimônio histórico-cultural, arrecadador de recursos e promotor de uma imagem positiva da cidade;

II – dispor sobre a integração da economia do Município à regional, enfatizando a posição de São Vicente como berço político da Região Metropolitana da Baixada Santista, por ter sido a primeira vila fundada no país e ter sediado a primeira Câmara das Três Américas;



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.06

III - apoiar e incentivar a formação e atuação dos Conselhos representativos da comunidade;

IV - adequar aos objetivos deste Plano, as Leis Complementares e Ordinárias que a ele se reportem, em especial aos Códigos de Obras, de Posturas, Tributário e Ambiental;

V - implantar áreas com destinação à expansão de serviços retro-portuários, que poderão servir como retaguarda para corredor do Mercosul;

VI – modernização administrativa, operacional, de infraestrutura e de suporte a atração de investimentos produtivos, na perspectiva de implementação de pólos de investimentos, especialmente voltados à pesquisa e ao meio ambiente;

VII – implementar o sistema de imposto progressivo, conforme preceituado na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade, para garantir a função social da propriedade;

VIII – desenvolver programas, estudos e projetos visando à integração do Município à Região Metropolitana da Baixada Santista;

IX – firmar e desenvolver relações, parcerias e convênios com agências multilaterais de financiamento, órgãos governamentais de âmbito federal, estadual e municipal, rede de instituições públicas e privadas, centros de pesquisas e conhecimento, associações e cooperativas, visando ampliar o interesse no município e viabilizar atração de investimentos em programas e projetos de pesquisa e desenvolvimento;

X - criar incentivos que estimulem investimentos para implantação de atividades turísticas, comerciais, industriais, habitacionais, educacionais, culturais e esportivas, dentre outras;

XI – aprimorar o processo de arrecadação municipal, aumentando a capacidade de investimento do Município.



Seção II – Dos Princípios Físicos-Territoriais e Ambientais

Art. 5º - Constituem princípios físico-territoriais e ambientais do Município:

I – compatibilizar o desenvolvimento sustentável, econômico e social, com a conservação e/ou recuperação da qualidade ambiental, visando assegurar condições sadias de qualidade de vida e bem-estar das atuais e futuras gerações;

II - integrar a parte insular e continental do Município, através da urbanização e a ocupação ordenada e legal do solo;

III – estabelecer normas gerais de proteção, recuperação, uso e ocupação do solo, adequando-as e complementando-as às normas estaduais e federais;

IV – enaltecer e preservar os recursos naturais, através de preceitos normativos e de atuação do Município, especialmente as nascentes e afluentes de rios;

V – promover a diminuição e o controle dos níveis de poluição ambiental, atmosférica, hídrica, sonora, visual e do solo;

VI – promover a recuperação e proteção dos recursos hídricos, matas ciliares e áreas degradadas, como também criar e manter unidades de conservação municipal, de relevante interesse ecológico e turístico;

VII - estimular, valorizar e apoiar o planejamento regional e o desenvolvimento urbano, com a produção da cidade e a sua edificabilidade, evitando-se a ociosidade do solo urbano para fins especulativos;

VIII - estimular a produtividade do solo urbano com a racionalização e desempenho de seu sistema de infra-estrutura e de equipamentos urbanos;



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.08

IX - estimular a produção da cidade polivalente e de novas centralidades urbanas, mediante processos e critérios de licenciamento ambiental, evitando-se a segregação funcional;

X - regulamentar, através de Convênio com o Governo do Estado, a fiscalização e utilização do Parque Estadual Xixová-Japuí e do Parque Estadual da Serra do Mar;

XI - eliminar gradualmente as deficiências existentes nas redes de infra-estrutura urbana, que afetam, mais agudamente, a população de baixa renda;

XII - coibir a ocupação do solo de forma desordenada e degradante da condição humana, adequando seu uso às necessidades fundamentais de habitação, trabalho, educação, circulação, saúde e lazer da população, bem como à preservação ambiental;

XIII - promover estudos e pesquisas relativas às atuais predominâncias de uso do solo, propondo a localização adequada de equipamentos urbanos;

XIV - realizar estudos e pesquisas visando à implantação de projetos de valorização da paisagem urbana, por meio de:

a) projeto de Sistema de Parques Lineares, voltado aos equipamentos de recreação e lazer, articulado com o sistema viário principal e ciclovias;

b) legislação relativa à proteção do patrimônio histórico-cultural;

c) conservação, reabilitação, e promoção dos espaços urbanos que se destacam culturalmente;

d) elaboração de políticas que assegurem a preservação do ajardinamento do Sistema de Áreas Verdes e da arborização de logradouros, assim como que incentivem a implantação de arborização e ajardinamento em áreas privadas;



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.09

e) implantação de mobiliário urbano adequado e uniforme, nas áreas e logradouros da cidade destinados ao uso de pedestres;

f) estímulo à iniciativa privada, para equipar e manter logradouros públicos da cidade;

XV - promover e incentivar por meio de instrumentos urbanísticos a função social da propriedade urbana e equidade sócio-espacial;

XVI - promover e valorizar a cidade compacta e sustentável, com controle adequado e apropriado de densidades urbanas;

XVII - promover a urbanização do solo urbano assegurando adequada habitabilidade, integrada a preservação e proteção ambiental;

XVIII – garantir a preservação, a prevenção de danos, a proteção e a recuperação do ambiente natural e artificialmente construído, mediante controle da poluição visual, sonora, da água, do ar e do solo, em ação conjunta do Poder Público e da coletividade, para proporcionar qualidade ambiental à vida humana e o desenvolvimento sustentável;

XIX – estabelecer normas, critérios e padrões de emissão de efluentes, assim como normas relativas ao uso e manejo de recursos ambientais, naturais ou não, em conjunto com os órgãos estaduais e federais, adequando-os permanentemente à legislação e às inovações tecnológicas;

XX – promover o monitoramento e a fiscalização das fontes poluidoras;

XXI – acompanhar as políticas metropolitanas de preservação e uso dos recursos e das reservas naturais da região, especialmente as relativas ao:



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

f.10

- a) gerenciamento costeiro;
- b) gerenciamento dos recursos hídricos;
- c) gerenciamento da disposição final dos resíduos sólidos;

XXII – promover e incentivar ações integradas entre os municípios da região, mediante convênio e consórcios destinados à proteção, preservação, conservação, recuperação, controle do uso e fiscalização dos seus ecossistemas;

XXIII - propiciar em áreas rurais em processo de alteração de uso do solo, o equilíbrio entre as atividades desenvolvidas, minimizando os impactos sobre as áreas ecologicamente sensíveis, de modo a permitir a instalação e o desenvolvimento de atividades compatíveis com as características ambientais;

XXIV - preservar o meio ambiente e sua diversidade biótica, garantindo a proteção dos recursos naturais e das áreas significativas para o equilíbrio dos ecossistemas originais;

XXV - obrigar os causadores de danos ambientais a recuperarem as áreas afetadas por resíduos tóxicos, alteradas ou degradadas por mineração, pela ocupação indevida de mangues, pelo desmatamento ou qualquer outro tipo de agressão ao meio ambiente;

XXVI - incentivar o desenvolvimento de atividades agropastoris de baixo impacto, de piscicultura, de aquicultura e de cultivo de espécies nativas, além da manutenção de culturas já existentes;

XXVII - promover a educação ambiental em todos os níveis de ensino e a conscientização pública para a preservação do meio ambiente;

XXVIII - incentivar a solução de problemas comuns relativos ao meio ambiente, mediante celebração de acordos, convênios e termos de cooperação técnica;



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.11

XXIX - promover a ampliação, implantação e manutenção de parques e de áreas verdes;

XXX - controlar e fiscalizar a produção, armazenamento, transporte, comercialização, utilização e destino final de substâncias efetiva ou potencialmente tóxicas, explosivas ou radioativas;

XXXI – preservar, conservar, e recuperar o patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico e ambiental e a memória local, envolvendo o poder público, a iniciativa privada e a ação da comunidade;

XXXII - disciplinar do uso e da ocupação do solo, que terá por princípios:

a) promover o desenvolvimento físico da estrutura urbana, capacitando-a a assegurar condições adequadas às atividades humanas;

b) promover o uso e a ocupação do solo de forma racional;

c) estimular e orientar o desenvolvimento urbano;

d) organizar o parcelamento do solo para fins urbanos, nas áreas urbanas funcionais;

e) proporcionar a implantação do processo planejado, adotando sistemática de acompanhamento permanente e atualização das disposições desta Lei Complementar;

f) melhorar a qualidade ambiental;

g) adequar as densidades do assentamento urbano à disponibilidade da infra-estrutura e equipamentos públicos;

h) adequar os usos em conformidade com o sistema viário.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.12

i) preservação e proteção de áreas impróprias a urbanização, de urbanização controlada, e áreas especiais de interesse ambiental;

j) controle, monitoramento, produção e promoção da cidade, por meio de instrumentos urbanísticos que incentivem a ocupação e incorporação de glebas e áreas ociosas, não utilizadas ou sub-utilizadas, estimulando o desenvolvimento urbano sustentável para uma cidade compacta de ocupação prioritária;

l) incentivo a promoção econômica da cidade sustentável, estimulando a expansão urbana por continuidade ou contigüidade espacial e evitando-se empreendimentos de parcelamento do solo do crescimento horizontal em extensão com uma urbanização que provoca deseconomias urbanas e segregação social;

m) preservação, proteção e revitalização de áreas especiais de interesse e unidades de conservação ambiental e cultural;

n) adoção de critérios sociais, econômicos, ambientais, fisiográficos e de mobilidade urbano-regional na definição e subdivisão territorial para planejamento, monitoramento e gerenciamento do sistema de informações;

o) adoção de microbacias hidrográficas como unidades territoriais de planejamento regional, gestão ambiental, monitoramento e gerenciamento dos recursos hídricos e manejo do solo, particularmente para os planos diretores regionais como instrumento de planejamento setorial;

XXXIII – definir o uso do solo urbano, indicando os locais mais apropriados a cada atividade, evitando conflitos de atividades incompatíveis;

XXXIV - implementar instrumentos urbanísticos de incentivo à promoção de programas de desenvolvimento econômico e habitacional, à revitalização urbana e à conservação do patrimônio natural;



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.13

XXXV – controlar as densidades a serem atingidas na ocupação do solo urbano, com a finalidade de otimizar a utilização de serviços básicos e permitir o adequado assentamento populacional;

XXXVI – orientar o planejamento desenvolvido por órgãos públicos ou privados e organizações populares dos sistemas habitacionais e de planejamento urbano;

XXXVII – implementar o planejamento do sistema de áreas verdes, preservando as atuais e promovendo aumento do índice de áreas verdes por habitante;

XXXVIII - ordenar a estrutura viária, hierarquizando-a de forma a otimizar os sistemas de circulação, transporte e estacionamento.

Seção III – Dos Princípios Sociais

Art. 6º - Constituem princípios sociais do Município.

I - assegurar que o desenvolvimento urbano seja realizado de forma a garantir e elevar os padrões de qualidade de vida, reduzindo as desigualdades que atingem diferentes camadas da população;

II - incentivar e garantir a participação comunitária nos processos decisórios, garantindo o exercício da cidadania, com a modernização institucional visando à descentralização nos mesmos e da gestão do planejamento local;

III - incentivar a integração administrativa e institucional entre os diversos agentes públicos, sociais e de representação setorial, através mecanismos transparentes de ação compartilhada;

IV. - eliminar gradualmente as deficiências existentes nas redes de equipamentos sociais, que afetam, mais agudamente, a população de baixa renda;



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.14

V – distribuir eqüitativamente os equipamentos sociais no território urbano, evitando a formação de zonas e áreas de exclusão sócio-espacial, em função da população residente em cada área;

VI – reconhecer formas de participação e de controle social exercidas pela sociedade civil através de Conselhos Municipais.

Seção IV – Dos Princípios Habitacionais

Art. 7º - Constituem princípios habitacionais do Município:

I - priorizar políticas habitacionais destinadas às famílias com menor rendimento, em especial àquelas com rendimento inferior a três salários mínimos mensais;

II - proporcionar participação das entidades representantes da sociedade organizada, relacionadas com a questão habitacional, como profissionais liberais, movimentos pró-habitação, associações de bairro, entidades patronais, dos trabalhadores, entre outros;

III - criar condições para participação da iniciativa privada na produção de habitações de interesse social, por meio de incentivos normativos e/ou mediante projetos integrados;

IV - desenvolver programas nas unidades habitacionais já existentes em condições precárias, por meio de melhoria de infraestrutura urbana, equipamentos públicos, estimulando programas geradores de emprego e renda, entre outros;

V - estimular alternativas de associação ou cooperação entre moradores para a efetivação de programas habitacionais;

VI - proporcionar a estruturação do órgão responsável pela política municipal de habitação, por meio de investimentos em infraestrutura, adequação do quadro de funcionários, treinamento da equipe, entre outros;



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.15

VII - estabelecer instrumentos de política habitacional, proporcionando a gestão de reserva de terras no Município, assim como o processo integrado de urbanização e regularização fundiária de áreas ocupadas irregularmente até a publicação desta Lei;

VIII – delimitar as áreas de atendimento e incentivo à realização de empreendimentos habitacionais;

IX – garantir recursos financeiros, institucionais, técnicos e administrativos, especialmente promovendo sua captação em fontes privadas e governamentais, dentro ou fora do Município, para investimentos em habitações de interesse social, principalmente para atender à população residente em áreas de risco e assentamentos precários;

X - promover a urbanização e regularização fundiária das áreas ocupadas irregularmente, respeitadas as condições físicas do meio ambiente;

XI – proporcionar acesso à moradia a todas as camadas da população, viabilizando através de normas, projetos, parcerias, programas, convênios, dentre outras formas;

XII - realizar estudos e pesquisas visando à implantação de projetos de realocação e reurbanização de assentamentos residenciais, em áreas insalubres e de risco;

XIII – estimular junto à iniciativa privada a construção de habitações de interesse social;

XIV – adotar instrumentos de política urbana visando aumentar a oferta de espaços para habitações de interesse social;

XV - estabelecer padrões especiais de uso e ocupação do solo que possibilitem regularização jurídica e urbanística de assentamentos populares já existentes ou a serem implantados, permitindo a fixação da população de baixa renda;



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.16

XVI - implementar programas habitacionais com atividades conjuntas de proteção ao meio ambiente e de educação ambiental, de modo a assegurar a preservação das áreas de mananciais, a não-ocupação das áreas de risco e dos espaços destinados a bens de uso comum da população, por meio de parcerias de órgãos de governo e organizações não governamentais;

XVII - incentivar o uso de tecnologias habitacionais que minimizem o impacto no meio ambiente, por meio do uso racional dos métodos construtivos, da minimização, reutilização e reciclagem de materiais utilizados na construção civil;

XVIII - estimular parcerias com universidades e institutos de pesquisa para desenvolvimento de alternativas de menor custo, maior qualidade e produtividade das edificações residenciais;

XIX - promover prioritariamente, na implementação de políticas habitacionais, a utilização de instrumentos de análise específicos em cada caso, por meio de:

a) cadastramento e identificação dos integrantes da família, levantando o perfil e o histórico familiar;

b) elaboração do diagnóstico psicossocial das condições de sobrevivência e manutenção da unidade familiar;

c) resgate da auto-estima dos membros da família, como sujeitos de direitos e deveres;

d) despertar a consciência comunitária, orientando ações na construção de uma nova realidade buscando o resgate de seus direitos básicos.

Seção V – Dos Princípios Educacionais

Art. 8º - Constituem princípios educacionais do município:



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.17

I - priorizar a educação infantil e o ensino fundamental obrigatório e gratuito para todos, inclusive os que a ele não tiveram acesso na idade própria, operacionalizando programa de ação e de parceria educacional Estado-Município, bem como parcerias com órgãos não-governamentais;

II - garantir o atendimento gratuito em abrigos e pré-escolas de zero a seis anos de idade, como também o atendimento educacional especializado e gratuito aos educandos com necessidades especiais, preferencialmente na rede regular de ensino;

III - valorizar os profissionais da educação no ensino público, mantendo cursos de capacitação continuada e promovendo a melhoria da qualidade de ensino;

IV - valorizar no ensino, em seus diversos níveis, a ética, os valores humanos e o amor à Pátria;

V - construir e conservar instalações e equipamentos necessários à demanda do ensino, segundo os critérios para sua distribuição na área municipal e considerando a população do território;

VI - democratizar a Gestão Escolar, nas Unidades de Ensino, obedecendo aos princípios da participação dos educadores, na elaboração do Projeto Pedagógico da Escola e a participação das comunidades escolar e local, em Conselhos Escolares;

VII - formar hábitos e valores que favoreçam o convívio com as mudanças e com as diferenças e promovam a solidariedade, a justiça e a rejeição às desigualdades sociais;

VIII - desenvolver atitudes e habilidades que permitam ao conjunto da sociedade apropriar-se dos instrumentos tecnológicos;

IX - garantir o padrão de qualidade do ensino;



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.18

X - valorizar as experiências extra-escolares;

XI - respeitar a liberdade e apreço à tolerância;

XII - vincular a educação escolar ao trabalho e às práticas sociais e;

XIII - aprender com liberdade, ensinar, pesquisar e divulgar a cultura, o pensamento, a arte e o saber.

Seção VI – Dos Princípios de Esporte e Lazer

Art. 9º - Constituem princípios de esporte e lazer do Município:

I - estimular e promover a participação da população nas práticas desportivas, sob uma perspectiva democrática, como também proporcionar-lhes opções de lazer, para uma melhor qualidade de vida;

II – construir e conservar instalações e equipamentos necessários à prática e ao desenvolvimento do esporte e do lazer, estabelecendo critérios de distribuição na área municipal.

Seção VII – Dos Princípios de Saúde

Art. 10 - Constituem princípios do sistema de saúde municipal

I - universalidade de acesso aos serviços de saúde em todos os níveis de assistência;

II - integralidade de assistência, entendida como o conjunto articulado e contínuo das ações e serviços preventivos e curativos, individuais e coletivos, exigidos para cada caso em todos os níveis de complexidade do sistema;



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.19

III - preservação da autonomia das pessoas na defesa de sua integridade física e moral;

IV - igualdade na assistência à saúde, sem preconceitos ou privilégios de qualquer espécie;

V - direito à informação, às pessoas assistidas, sobre sua saúde,

VI - divulgação de informações quanto ao potencial dos serviços de saúde e a sua utilização pelos usuários;

VII - utilização da epidemiologia para o estabelecimento de prioridades, a alocação de recursos e a orientação programática;

VIII - integração em nível executivo das ações de saúde, meio ambiente e saneamento básico;

IX - conjugação dos recursos financeiros, tecnológicos, materiais e humanos da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios na prestação de serviços de assistência à saúde da população;

X - organização dos serviços públicos de modo a evitar duplicidade de meios para fins idênticos.

XI - elevar os níveis de saúde, através de provimento de infra-estrutura sanitária e de condições de salubridade das edificações, vias e logradouros públicos e o implemento de programas de medicina preventiva;

XII - construir unidades de saúde e conservar instalações e equipamentos necessários à demanda, estabelecendo critérios de distribuição na área municipal, de forma a priorizar a população de baixa renda.

Seção VIII – Dos Princípios Culturais



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.20

Art. 11 - Constituem princípios culturais do Município:

I - estimular e promover a participação da população nos eventos culturais do Município, dentro de uma perspectiva democrática, assim como integrá-la à história do município, preservando seu patrimônio histórico-cultural e enaltecendo as origens da nossa terra e de seus habitantes;

II - implantar mecanismos de incentivo à recuperação e conservação do patrimônio cultural, natural e construído;

III - promover a acessibilidade aos equipamentos culturais e às produções artísticas, culturais e científicas, assegurando a cidadania cultural a todos.

Seção IX – Dos Princípios de Transporte e Mobilidade Urbana

Art. 12 - Constituem princípios de transportes e de mobilidade urbana do Município:

I - assegurar a integração dos sistemas de circulação e transporte do Município à Região Metropolitana;

II - promover a drenagem e pavimentação de logradouros públicos de forma racional, para o perfeito funcionamento do sistema viário, preservando-os arborizados e/ou ajardinados, sempre que possível;

III - implantar sistema viário, de modo a organizar o tráfego e reduzir os custos de conservação das vias, e que apresente soluções para os problemas de circulação e funções viárias;

IV - promover a ampliação do sistema de transporte coletivo integrado física, operacional e tarifariamente eficaz e não poluente;



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.21

V - hierarquizar o sistema viário, permitindo a circulação adequada de pessoas e cargas e a minimização dos custos de pavimentação, propondo um sistema de vias arteriais básicas, completado por vias coletoras, criando um anel viário básico;

VI – priorizar os investimentos no sistema viário, no que tange aos equipamentos de gerenciamento do trânsito, sinalização, operação, fiscalização e infra-estrutura propriamente dita, visando à sua estruturação e integração municipal e regional;

VII – dar prioridade às obras de complementação do sistema viário estrutural, assim como a correção de geometria, visando à eliminação dos pontos ou trechos com estrangulamento ou insegurança, melhorando a fluidez e a segurança do trânsito;

VIII – ordenar o sistema de circulação de cargas, de forma a minimizar a interferência com o sistema viário infra-urbano, em especial na área central;

IX – estabelecer diretrizes e procedimentos que possibilitem a mitigação do impacto da implantação de empreendimentos e pólos geradores de tráfego, quanto ao sistema de circulação e de estacionamento, harmonizando-os com o entorno, assim como para a adaptação de pólos existentes, eliminando os conflitos provocados;

X – criar condições para que a iniciativa privada possa, com recursos próprios, viabilizar a implantação de dispositivos de sinalização e obras, necessários ao sistema viário, inclusive em decorrência dos empreendimentos mencionados no inciso anterior;

XI – implementar e executar obras que garantam maior acessibilidade;

XII – implantar de ciclovias;



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Mensagem nº 69/07

fl.22

Parágrafo único. O sistema de circulação, mobilidade, transporte público e trânsito representam um poderoso instrumento para o processo de desenvolvimento urbano e social da cidade, devendo priorizar os seguintes desafios:

- I - controle do uso do solo urbano;
- II - coordenação integrada dos projetos de desenvolvimento urbano, transporte e trânsito;
- III - controle dos pólos geradores de tráfego;
- IV - prioridade política aos sistemas públicos de transporte e à municipalização do trânsito;
- V - a garantia de confiabilidade do sistema de transporte público junto à sociedade civil;
- VI - a melhoria da qualidade dos serviços, destacando-se aspectos tecnológicos, gerenciais, atendimento e informação ao usuário;
- VII - aumento da eficiência da operação do sistema em relação a capacidade do espaço viário e sistemas de sinalização e controle de trânsito;
- VIII - redução dos custos operacionais e garantia de tarifas apropriadas;
- IX - a conquista do atendimento e oferta de serviços a usuários diversificados;
- X - a participação social e da iniciativa privada;
- XI - em relação a segurança, a redução de acidentes de trânsito considerando os custos sociais e econômicos e de universalização dos programas de educação de trânsito, em especial aos portadores de deficiência e mobilidade reduzida;



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.23

XII - em relação ao meio ambiente, a redução dos índices de poluição sonora e atmosférica, por programas e sistemas de controle, monitoramento e fiscalização de emissão de poluentes e ruídos por veículos automotores;

XIII - a melhoria da qualidade de vida urbana.

TÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 13 - Para a aplicação dos planos, estratégias, programas e projetos, o município utilizará os seguintes instrumentos:

I - instrumentos de Planejamento Municipal:

- a) Plano Diretor Municipal;
- b) Parcelamento, Uso e Ocupação Solo;
- c) Código de Obras ;
- d) Código de Posturas;
- e) Código Ambiental;
- f) Legislação de Trânsito, Transportes e Mobilidade Urbana;
- g) Legislação para o desenvolvimento da educação;
- h) Legislação para o desenvolvimento da saúde;
- i) Plano Municipal de Habitação de Interesse Social;
- j) Sistema de Informações Municipais;



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.24

- l) Plano Plurianual;
- m) Diretrizes Orçamentárias e Orçamento Anual;
- II - instrumentos Tributário – Financeiros;
 - a) Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana- IPTU – progressivo no tempo;
 - b) Taxas, Tarifas e Preços Públicos;
 - c) Contribuição de Melhoria;
 - d) Incentivos e Benefícios Fiscais e Financeiros;
 - e) Recursos provenientes de Programas, Convênios, Parcerias e Repasses;
 - f) Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;
 - g) Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;
 - h) Fundo Municipal de Meio Ambiente;
- III - instrumentos Jurídico – Políticos;
 - a) desapropriação;
 - b) Servidão Administrativa;
 - c) Limitações Administrativas;
 - d) Tombamento de Imóveis, Áreas, Sítios ou Mobiliário Urbano para Preservação de Bens Materiais e Imateriais;
 - e) Zonas Especiais de Interesse Social;



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Mensagem nº 69/07

fl.25

- f) Zonas Habitacionais de Interesse Social;
- g) Concessão de Direito Real de Uso;
- h) Parcelamento, Edificação ou Utilização
- Compulsórios;
- i) Usucapião Especial de Imóvel Urbano;
- j) Direito de Superfície;
- l) Direito de Preempção;
- m) Outorga Onerosa do Direito de Construir e de
- Alteração de Uso;
- n) Transferência do Direito de Construir;
- o) Operações Urbanas Consorciadas;
- p) Consórcio Imobiliário;
- q) Regularização Fundiária;
- r) Assistência Técnica e Jurídica para comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
- s) Referendo Popular e Plebiscito;
- t) Audiências Públicas;
- IV – instrumentos de Gestão e Licenciamento Ambiental Urbano;
- a) Estudos de Impactos Ambientais –EIA;
- b) Relatórios de Impacto Ambiental –RIMA;



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.26

- c) Certificação Ambiental;
- d) Termo de Compromisso Ambiental – TC;
- e) Termo de Ajustamento de Conduta – TAC;
- f) Estudos de Impacto de Viabilidade Urbanística -
EIVU;
- g) Relatório de Impacto de Viabilidade Urbanística –
RIVU;

§ 1º - Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei.

§ 2º - Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social desenvolvido por órgãos ou entidades da Administração Pública Municipal com atuação específica nessa área, a concessão de direito real de uso, bem como a concessão de uso especial para fins de moradia, de imóveis públicos, poderão ser contratadas coletivamente, nos termos da Medida Provisória 2.220, de 04 de setembro de 2001.

§ 3º - Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

§ 4º - Os tributos sobre imóveis urbanos, assim como as tarifas relativas a serviços públicos urbanos, serão diferenciados em função do interesse social.

Art. 14 - Em função do uso e de sua interferência ambiental, será exigida a realização de Estudos de Impacto para Viabilidade Urbanística, apresentados por meio de Relatórios de Impacto para Viabilidade Urbanística definidos no Anexo IX, cujos modelos serão padronizados por decreto.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.27

Art. 15 - O Poder Executivo instituirá, por Decreto, Comissão Multisetorial de Acompanhamento do Plano Diretor – COPLADI, a qual será o órgão da Administração competente para dirimir quaisquer dúvidas, conflitos ou omissões em relação à interpretação desta Lei e de todas as demais legislações que com ela se relacionar, e será constituída, no mínimo, por um representante e respectivo suplente dos seguintes segmentos sociais e da Administração Municipal:

I – um membro titular e respectivo suplente da Secretaria dos Negócios Jurídicos – SEJUR;

II – um membro titular e respectivo suplente da Secretaria de Obras, Meio Ambiente, Ciência e Tecnologia – SEOBAM;

III – um membro titular e respectivo suplente da Secretaria de Relações Empresariais e Fomento à Pesca – SEREMP;

IV – um membro titular e respectivo suplente da Secretaria de Assentamentos Urbanos, Desenvolvimento Habitacional e Inclusão Social – SEURB;

V – um membro titular e respectivo suplente da Secretaria de Planejamento e Metropolização – SEPLAM;

VI - um membro titular e respectivo suplente da Secretaria de Transportes e Manutenção Viária – SETRAM;

VII – um membro titular e respectivo suplente da Câmara dos Vereadores;

VIII – um membro titular e respectivo suplente da Ordem dos Advogados do Brasil – OAB;

IX – um membro titular e respectivo suplente do Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA;

X – um membro titular e respectivo suplente do Corpo de Bombeiros;

A



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Mensagem nº 69/07

fl.28

XI – um membro titular e respectivo suplente da um membro e respectivo suplente da Associação Comercial de São Vicente;

XII – um membro titular e respectivo suplente do Conselho Municipal de Habitação;

XIII – um membro titular e respectivo suplente da Associação Civil;

§ 1º - As indicações serão apreciadas pelo Chefe do Executivo e a nomeação dos membros será realizada mediante decreto, o qual designará seu presidente.

§ 2º - Não haverá remuneração para os membros da COPLADI, cujo trabalho será referido, expressamente, como de *munus* público e de relevante interesse social, dignificando-lhes a função.

§ 3º - Caberá a COPLADI editar seu Regimento Interno, respeitando os seguintes parâmetros:

I – quorum mínimo de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) de seus representantes, para início das atividades;

II – quorum mínimo de 70% (setenta por cento) mais 1 (um) para aprovação de laudos de Impactos Urbanísticos e Ambientais.

§ 4º - O membro que injustificadamente ausentar-se a 3 (três) reuniões seguidas ou 6 (seis) reuniões alternadas no período de (1) um ano, deverá ser substituído, devendo a entidade por ele representada indicar novo membro, submetendo-se ao contido no § 1º.

§ 5º - Quando necessário, poderá ser utilizado o recurso da Audiência Pública como instrumento de controle e decisão das matérias afetas à COPLADI.



§ 6º - Integra também competência exclusiva da COPLADI a avaliação e aprovação de Laudos de Impactos Urbanísticos e de Impactos Ambientais, bem como o julgamento de recursos, em segunda instância, contra atos de Autoridade Administrativa baseados nesta Lei ou em outras legislações que com ela se relacionem.

CAPÍTULO II - DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 16 - Lei específica, que fixe condições e prazos, poderá determinar ao proprietário de imóvel urbano o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo não edificado, subutilizado ou não utilizado, localizado nas zonas urbanas e urbanizáveis definidas no Anexo II desta lei.

§ 1º - São consideradas passíveis de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados em áreas urbanas e urbanizáveis do município, descritos no Anexo II desta Lei, e os incluídos nas áreas de Operações Urbanas Consorciadas e Projetos Estratégicos.

§ 2º - São considerados imóveis não edificados os terrenos e glebas nos quais a taxa de ocupação é igual a zero, exceto:

I - os imóveis utilizados como instalações de atividades econômicas que não necessitam de edificações para exercer suas finalidades;

II - os imóveis integrantes do Sistema de Áreas Verdes e Institucionais do Município cuja edificação esteja limitada por lei.

§ 3º - São considerados imóveis subutilizados os terrenos e glebas cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no Anexo VII desta lei, observada as exceções previstas no parágrafo anterior.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Mensagem nº 69/07

fl.30

§ 4º - São considerados imóveis não utilizados aqueles cujo uso a que se destinam não se verificam concretamente.

§ 5º - O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento das obrigações fixadas na lei específica prevista no *caput*, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 6º - A notificação far-se-á :

I - por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso deste ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II - por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 7º - Os prazos a que se refere o *caput* não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente, nos casos de parcelamento ou edificação compulsórios; ou para que dê efetivo uso, nos casos de utilização compulsória;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 8º - Em empreendimento de grande porte, em caráter excepcional, a lei específica a que se refere o *caput* poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 17 - A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstos no artigo anterior sem interrupção de quaisquer prazos.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Mensagem nº 69/07

fl.31

CAPÍTULO III – DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 18 - Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos previstos na forma do artigo 16 desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 8º do mesmo artigo, o Município procederá à aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º - O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica a que se refere o *caput* do artigo 16 desta Lei e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15 (quinze) por cento.

§ 2º - Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município, manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no artigo 19 desta Lei.

§ 3º - É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

CAPÍTULO IV - DA DESAPROPRIAÇÃO COM PÁGAMENTO EM TÍTULOS

Art. 19 - Decorridos os cinco anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, o Município poderá proceder a desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º - Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6 (seis) por cento ao ano.

A



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.32

§ 2º - O valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 5º do artigo 16 desta Lei;

II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º - Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º - O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º - O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º - Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no artigo 16 desta Lei.

CAPÍTULO V - DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 20 - O proprietário de imóvel urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º - O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.33

§ 2º - O Município poderá receber o direito de superfície para viabilizar a implementação de diretrizes constantes desta lei;

CAPÍTULO VI - DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 21 - O Poder Público Municipal poderá estabelecer e exercer o direito de preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares sempre que necessitar de áreas para:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

§ 1º - Lei específica delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º - O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Mensagem nº 69/07

fl.34

§ 3º - A Lei prevista no § 1º deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

§ 4º - O proprietário e o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Circunscrição Imobiliária competente serão notificados pelo Poder Executivo municipal sobre a inclusão do imóvel em área delimitada para o exercício do direito de preempção, dentro do prazo de 30 dias a partir da vigência da lei prevista no § 1º.

Art. 22 - O proprietário deverá notificar ao município sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º - À notificação mencionada no *caput* serão anexadas:

I - proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II - endereço do proprietário e do proponente comprador, para recebimento de notificação e de outras comunicações;

III - certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;

IV - declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

§ 2º - O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do *caput* e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Mensagem nº 69/07

fl.35

§ 3º - Transcorrido o prazo mencionado no *caput* sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º - Concretizada a venda a terceiro, tanto o alienante como o adquirente fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel, sob pena de pagamento de multa diária em valor equivalente a 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) do valor total da alienação, limitada a 10% do valor do negócio ou do valor venal.

§ 5º - A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º - Ocorrida a hipótese prevista no § 5º o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

CAPÍTULO VII - DO ADICIONAL ONEROSO DE COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO E OUTROS BENEFÍCIOS

Art. 23 - O Poder Executivo poderá receber de proprietários de imóveis propostas de modificação de índices urbanísticos e de características de uso e ocupação do solo de suas propriedades, com a respectiva contrapartida vinculada aos incisos I a VIII do artigo 21 desta lei.

§ 1º - As obras e serviços a que se referem os incisos I a V deste artigo serão realizados sob inteira responsabilidade técnica e financeira do interessado.

§ 2º - A contrapartida de que trata este artigo poderá consistir em determinada importância em pecúnia, na doação de terrenos e imóveis, na aquisição de material de construção e/ou na contratação de mão-de-obra, da mesma forma sob responsabilidade técnica e financeira do interessado.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.36

Art. 24 - As propostas de modificação de índices urbanísticos e de características de uso do solo não serão admitidas nas áreas de proteção de mananciais definidas na legislação pertinente.

Art. 25 - Não poderão ser objeto de modificação as restrições relativas:

I – à largura dos logradouros públicos;

II – à preservação do patrimônio histórico;

III - ao parcelamento do solo.

Art. 26 - O adicional de área construída a ser concedido, somado ao coeficiente de aproveitamento permitido não poderá ultrapassar o dobro do coeficiente já permitido para o local sem aplicação do Adicional Oneroso de Coeficiente de Aproveitamento e outros benefícios e estará condicionado à aplicação da seguinte fórmula: $Ca + Ad < 2Ca$, onde:

Ca = Coeficiente de Aproveitamento;

Ad = Adicional de Área Construída.

§ 1º - Não serão consideradas, para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento, as áreas ou pavimentos destinados a estacionamento de veículos, zeladoria, casa de máquinas, caixa d'água, áreas de lazer e recreação.

§ 2º - O número de pavimentos será livre, respeitados o coeficiente de aproveitamento previsto para as diferentes zonas de uso e corredores de uso, o adicional de área construída previsto neste artigo, e os recuos previstos na legislação em vigor.

§ 3º - Para um acréscimo correspondente a até 30% (trinta por cento) do número de pavimentos estabelecidos para as diferentes zonas e corredores de uso, poderão ser utilizados os recuos previstos no Anexo VII desta Lei Complementar.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Mensagem nº 69/07

fl.37

Art. 27 - As propostas de modificações de índices urbanísticos e de características de uso do solo serão analisadas tecnicamente pelo órgão competente da Administração Municipal, no prazo de 90 (noventa) dias a contar do seu recebimento no setor de Protocolo da Prefeitura, observados, além dos dispositivos desta Lei Complementar, os seguintes parâmetros urbanísticos:

I - as diretrizes urbanísticas constantes da legislação em vigor e do Plano Diretor;

II - o impacto urbanístico da implantação do empreendimento no tocante à saturação da capacidade viária de entorno, à qualidade ambiental e à paisagem urbana;

III - o uso e ocupação do solo existente no entorno e a tendência do seu desenvolvimento.

Parágrafo único - A COPLADI, na análise das propostas apresentadas, poderá solicitar apoio técnico de outros setores da Administração, para emissão de pareceres e avaliação.

Art. 28 - Os valores correspondentes à contrapartida não poderão ser inferiores a 60% (sessenta por cento) do benefício econômico decorrente das alterações urbanísticas concedidas.

Art. 29 - As propostas apresentadas nos termos desta Lei Complementar, e os respectivos pareceres técnicos emitidos pelo órgão competente da Administração Municipal, serão afixados em local próprio para conhecimento público.

Parágrafo único - O interessado que se sentir prejudicado dirigirá requerimento devidamente fundamentado ao órgão competente da Administração Municipal, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da publicação prevista no *caput*.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.43

VII - os Corredores Estruturais de Urbanidade, e as Áreas para a implantação de rede de mobilidade e acessibilidade estrutural;

VIII – as áreas para implantação de rede estrutural de transporte público coletivo e projetos cicloviários.

§ 1º - A criação de Áreas Especiais de Intervenção Urbana dependerá de lei que disciplinará a aplicação dos instrumentos correspondentes às suas finalidades no âmbito de seus perímetros de abrangência.

§ 2º - As áreas de Operação Urbana Consorciada deverão seguir as condições, parâmetros e diretrizes estabelecidos nesta lei.

CAPÍTULO XI - DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 40 - O Poder Público Municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o *caput* do art. 5º da Lei nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade, a requerimento deste, o estabelecimento do Consórcio Imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

§ 1º - Considera-se Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2º - O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observando o disposto no § 2º ao art. 8º da Lei nº 10.257/01.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Mensagem nº 69/07

fl.37

Art. 27 - As propostas de modificações de índices urbanísticos e de características de uso do solo serão analisadas tecnicamente pelo órgão competente da Administração Municipal, no prazo de 90 (noventa) dias a contar do seu recebimento no setor de Protocolo da Prefeitura, observados, além dos dispositivos desta Lei Complementar, os seguintes parâmetros urbanísticos:

I - as diretrizes urbanísticas constantes da legislação em vigor e do Plano Diretor;

II - o impacto urbanístico da implantação do empreendimento no tocante à saturação da capacidade viária de entorno, à qualidade ambiental e à paisagem urbana;

III - o uso e ocupação do solo existente no entorno e a tendência do seu desenvolvimento.

Parágrafo único - A COPLADI, na análise das propostas apresentadas, poderá solicitar apoio técnico de outros setores da Administração, para emissão de pareceres e avaliação.

Art. 28 - Os valores correspondentes à contrapartida não poderão ser inferiores a 60% (sessenta por cento) do benefício econômico decorrente das alterações urbanísticas concedidas.

Art. 29 - As propostas apresentadas nos termos desta Lei Complementar, e os respectivos pareceres técnicos emitidos pelo órgão competente da Administração Municipal, serão afixados em local próprio para conhecimento público.

Parágrafo único - O interessado que se sentir prejudicado dirigirá requerimento devidamente fundamentado ao órgão competente da Administração Municipal, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da publicação prevista no *caput*.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.38

Art. 30 - A aprovação da proposta dependerá de lei específica, de iniciativa exclusiva do Prefeito Municipal, aprovada pela maioria absoluta dos membros da Câmara Municipal, instruindo o respectivo projeto, no mínimo com:

I - a proposta;

II - os respectivos projetos e memoriais descritivos;

III - os respectivos pareceres técnicos a que se refere o artigo anterior;

IV - os requerimentos e manifestações dirigidos ao órgão competente da Administração Municipal, mencionados no parágrafo único do artigo anterior;

V - os laudos de avaliação que comprovem a observância do percentual mencionado no artigo 28 desta lei;

VI - o laudo de avaliação da contrapartida;

VII - os projetos de construção, memoriais descritivos e descrições detalhadas da contrapartida oferecida.

Art. 31 - A apresentação dos projetos de construção com a utilização dos novos índices e características de uso e ocupação aprovados por lei específica, conforme o artigo 30 desta Lei Complementar, ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso com a Prefeitura e esta, por intermédio do órgão da Administração Municipal competente, que definirá as condições, prazos e garantias do cumprimento da contrapartida estabelecida.

Parágrafo único - O termo de compromisso deverá ser assinado no prazo de 30 (trinta) dias após a publicação da lei específica, findo o qual a proposta aprovada perderá sua validade, sendo o processo arquivado.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.39

Art. 32 - Somente poderá ser expedido Alvará para construção dos projetos aprovados por lei específica, conforme o artigo 30 desta Lei Complementar, se o Termo de Compromisso citado no artigo 31 estiver sendo cumprido.

Parágrafo único - Ficará automaticamente suspenso o referido alvará para construção e a obra será embargada, independentemente de notificação por parte da Prefeitura, caso o Termo de Compromisso venha a ser desrespeitado pelo interessado.

CAPÍTULO VIII - DA TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

Art. 33 - A Transferência do Potencial Construtivo é instrumento de compensação ao proprietário de imóvel urbano pela não utilização do coeficiente de aproveitamento previsto para a respectiva zona em que se localiza, a ser aplicado quando o bem for considerado necessário para fins de:

I - preservação de interesses histórico, paisagístico, ambiental, social ou cultural;

II - utilidade pública para implantação de equipamentos urbanos ou comunitários;

III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitações de interesse social,

§ 1º - Considera-se Potencial Construtivo a diferença entre a área máxima de construção permitida para o imóvel e a área efetivamente construída.

§ 2º - Não serão consideradas no cômputo para a Transferência do Potencial Construtivo as áreas de lotes vizinhos aos imóveis tombados ou declarados de utilidade pública para este fim, quando unificados após o referido tombamento ou decreto de utilidade pública.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.40

Art. 34 - Lei específica baseada neste Plano Diretor disciplinará a aplicação da Transferência do Potencial Construtivo.

CAPÍTULO IX - DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 35 - Considera-se Operações Urbanas Consorciadas o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Parágrafo único - Cada nova Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica, de acordo com as disposições dos artigos 32 a 34 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

Art. 36 - Poderão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas, entre outras medidas:

I - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente;

II – a implantação de obras de infra-estrutura urbana.

Art. 37 - Da Lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo no mínimo:

I – a delimitação do perímetro da área de abrangência;

II – a finalidade da operação;

III – o programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Mensagem nº 69/07

fl.41

IV – o estudo prévio de impacto ambiental e de impacto de viabilidade urbanística;

V – o programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

VI – a solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de favelas e cortiços;

VII – a garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;

VIII – os instrumentos urbanísticos previstos na operação;

IX – a contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios previstos nos incisos I e II do artigo 36 desta Lei;

X – o estoque de potencial construtivo adicional;

XI – a forma de controle da Operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;

XII - conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

§ 1º - Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma do inciso IX deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 2º - A partir da aprovação da Lei específica de que trata o *caput*, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.42

Art. 38 - A Lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de Potencial Adicional de Construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º - Os certificados de Potencial Adicional de Construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º - Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de Potencial Adicional de Construção será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela Lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

CAPÍTULO X - DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERVENÇÃO URBANA

Art. 39 - São consideradas Áreas Especiais de Intervenção Urbana:

- I – as Áreas de Operação Urbana Consorciada;
- II – as Áreas de Projetos Estratégicos indicadas no Anexo II;
- III – as Unidades Espaciais de Planejamento e Projeto Urbano Sustentável;
- IV – as Áreas de implantação de Corredores de Integração Ecológica;
- V - os Corredores e Pólos de Centralidade;
- VI - os Corredores Culturais e Pontos de Percepção Visual;



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.44

CAPÍTULO XII - DOS INSTRUMENTOS DE ANÁLISE E GESTÃO AMBIENTAL DE PROJETOS

Art. 41 - A localização, construção, instalação, ampliação, modificação e operação de empreendimentos e atividades utilizadores de recursos ambientais considerados efetiva ou potencialmente poluidores, bem como empreendimentos e atividades capazes, sob qualquer forma, de causar significativa degradação ambiental, dependerão de prévio licenciamento do órgão municipal competente, nos termos desta lei.

§ 1º - A Licença Ambiental para empreendimentos ou atividades consideradas efetiva ou potencialmente causadoras de significativa degradação do meio será emitida somente após a avaliação do prévio Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente (EIA/RIMA).

§ 2º - O estudo a ser apresentado para a solicitação da Licença Ambiental deverá contemplar, entre outros, os seguintes itens:

- I - diagnóstico ambiental da área;
- II - descrição da ação proposta e suas alternativas;
- III - identificação, análise e previsão dos impactos significativos, positivos e negativos;
- IV - definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos.

Art. 42 - Os empreendimentos ou atividades que não necessitem de prévio licenciamento do órgão ambiental competente, mas que efetiva ou potencialmente, ocasionarem alterações nas características urbanas do entorno, deverão apresentar ao órgão municipal competente, previamente à emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento, Estudo de Impacto de Viabilidade Urbanística (EIVU) e seu respectivo Relatório de Impacto de Viabilidade Urbanística (RIVU).



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Mensagem nº 69/07

fl.45

§ 1º - Os Estudos de Impacto de Viabilidade Urbanística (EIVU) deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, dentre outras, das seguintes questões:

- I - adensamento populacional;
- II - equipamentos urbanos e comunitários;
- III - uso e ocupação do solo;
- IV - valorização imobiliária;
- V - geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI - ventilação e iluminação;
- VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- VIII - definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos.

§ 2º Dar-se-á publicidade à Cópia do Relatório de Impacto de Viabilidade Urbanística – RIVU, e será, quando solicitada por moradores da área afetada ou suas associações, fornecida gratuitamente.

Art. 43 - O Poder Executivo municipal, de acordo com a análise dos estudos ambientais apresentados, poderá exigir do empreendedor a execução, às suas expensas, das medidas atenuadoras e compensatórias relativas aos impactos decorrentes da implantação do empreendimento ou atividade.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Mensagem nº 69/07

fl.46

Art. 44 - Para o cumprimento do disposto nesta lei, fica o órgão ambiental municipal autorizado a celebrar, com força de título executivo extrajudicial, Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta Ambiental - TAC, com pessoas físicas ou jurídicas responsáveis pela construção, instalação, ampliação e funcionamento de estabelecimentos e atividades utilizadores de recursos ambientais, considerados, efetiva ou potencialmente, poluidores.

Parágrafo único - O TAC tem por objetivo a recuperação do meio ambiente degradado, mediante a fixação de obrigações e condicionantes técnicos que deverão ser rigorosamente cumpridas pelo infrator em relação à atividade degradadora a que deu causa, de modo a cessar, adaptar, recompor, corrigir ou mitigar os efeitos negativos sobre o meio ambiente.

TÍTULO III - DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DEMOCRÁTICA

CAPÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E AÇÕES ESTRATÉGICAS DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DEMOCRÁTICA

Art. 45 - O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Democrática é formado pelo conjunto de órgãos, normas e recursos humanos, sob a coordenação da Secretaria Municipal de Planejamento, objetivando a coordenação e integração institucional das ações entre os setores públicos, a integração dos programas setoriais, regionais e a melhoria de ações de governabilidade em suas relações com a sociedade.

Art. 46 - O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Democrática tem por princípios:

I – avançar o processo cultural da gestão democrática participativa do planejamento municipal e desenvolvimento urbano;

II - atender necessidades básicas e prioritárias da população;



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.47

III - utilizar no processo de planejamento, instrumentos e canais de participação democráticos;

IV - ser exeqüível, viável, embasado em estudos e no conhecimento da realidade municipal;

V - estar limitado às competências municipais, mas articulado às esferas estadual e federal de políticas publicas urbanas;

VI - inserir o planejamento municipal em um contexto de desenvolvimento regional;

VII - estar articulada com as demais políticas setoriais, em um processo de monitoramento e avaliação permanente de programas, instrumentos e projetos.

Art. 47 - Constituem objetivos do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Democrática:

I - implantar um processo de gestão do planejamento permanente e contínuo;

II - promover a melhoria da qualidade de vida de toda a população;

III - integrar as ações de gestão do planejamento entre os setores público e privado no município;

IV - promover articulações político-institucionais entre os municípios.

Art. 48 - Constituem ações estratégicas do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Democrática:

I - assegurar a iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.48

II – promover conferências sobre assuntos de interesse urbano;

III – promover debates, audiências e consultas públicas;

IV - implantar um sistema institucional de gestão do planejamento e de desenvolvimento urbano-regional no contexto da formação de uma rede urbana de cidades solidárias;

V - implantar processo de monitoramento e revisão periódica e permanente do plano diretor de desenvolvimento urbano e ambiental, pelo poder público municipal;

VI - implantar os instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade, de acordo com as especificidades do Município;

VII - apoiar o cumprimento das responsabilidades, finalidades, atribuições, competências e atividades dos Conselhos Municipais;

VIII - implantar um Sistema de Informações Urbanas do Município de São Vicente - SIM.

Parágrafo único - O Sistema de Informações Urbanas do Município de São Vicente – SIM previsto no inciso VIII deverá estar disponível para consulta do público no prazo de um ano da vigência da presente lei.

CAPÍTULO II - DOS COMPONENTES E ESTRUTURA DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DEMOCRÁTICA

Seção I - Da Estrutura do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Democrática

Art. 49 - A estrutura do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Democrática será formada:



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.49

I - pela Secretaria de Planejamento, responsável pela articulação e integração das políticas públicas urbanas em planejamento, transporte e mobilidade, habitação, saneamento e gestão ambiental;

II - pela Comissão Multisetorial de Acompanhamento do Plano Diretor - COPLADI;

III - pelos representantes do município nos órgãos de representação regional;

IV - pelos Conselhos Municipais;

V - pelas Secretarias Municipais, por meio da integração intersetorial das políticas públicas urbanas e do material humano;

VI - pela Câmara Municipal e suas comissões permanentes.

Art. 50 - É assegurada a participação direta da população em todas as fases do processo de gestão democrática da política urbana, mediante as seguintes instâncias de participação:

I - Comissão Multisetorial de Acompanhamento do Plano Diretor - COPLADI;

II - Conferência Municipal da Cidade e Congresso da Cidade;

III - Conferências e Conselhos Regionais de Cidades, definidores de Política Urbana e Regional;

IV - Audiências Públicas;

V - do Plebiscito e Referendo Popular;

VI - iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.50

VII - Conselhos Municipais criados e instalados pelo Poder Executivo;

VIII – da gestão orçamentária participativa de que trata o artigo 44 da Lei 10.257 de 10 de julho de 2001.

Seção II - Das Audiências Públicas

Art. 51 - Serão realizadas, no âmbito do Executivo, Audiências Públicas sempre que se realizar a revisão ou alteração desta lei, se verificar empreendimentos, atividades públicas ou privadas em processo de implantação, ou qualquer outra proposta de alteração do meio ambiente urbano ou natural, que causem impactos urbanístico ou ambiental com efeitos potencialmente negativos sobre a cidade ou vizinhança, no conforto ou na segurança da população, para os quais serão exigidos estudos e relatórios de impacto ambiental e urbano nos termos dos instrumentos urbanísticos previstos nesta lei.

§ 1º - Todos os documentos relativos ao tema da audiência pública, tais como estudos, memoriais técnicos, inventários, diagnósticos, diretrizes, plantas, planilhas e projetos, serão colocados à disposição de quaisquer interessados para exame e extração de cópias, inclusive por meio eletrônico, com antecedência da realização da respectiva audiência pública.

§ 2º - Os custos para a realização de audiências públicas serão suportados pelos interessados em sua realização.

Art. 52 - As Audiências Públicas serão objeto de prévia, ampla e perene divulgação no município.

Parágrafo único - A divulgação das Audiências deverá ser realizada em todo o território do município, com especial ênfase sobre a área em que o resultado desta terá maior repercussão, 15 (quinze) dias antes da data de sua realização, e necessariamente por meio de jornal de circulação local, mídia visual e áudio-visual, sem prejuízo de outras.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Mensagem nº 69/07

fl.51

Seção III - Da Iniciativa Popular

Art. 53 - A iniciativa popular de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano poderá ser tomada por iniciativa da edilidade e instituições da esfera pública não governamental, e encaminhadas à COPLADI e seus órgãos constituintes para encaminhamento e resoluções junto ao poder público.

Art. 54 - Qualquer proposta de iniciativa popular de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano e ambiental deverá ser apreciada pelo Executivo, em parecer técnico, devidamente circunstanciado sobre o seu conteúdo e alcance, no prazo de 120 (cento e vinte) dias a partir de sua apresentação, ao qual deve ser dada publicidade.

Parágrafo único - O prazo previsto no *caput* deste artigo poderá ser prorrogado, desde que solicitado com a devida justificativa.

CAPÍTULO III - DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS

Art. 55 - O Poder Executivo deverá criar e manter permanentemente atualizado, o Sistema de Informações do Município - SIM, como um banco de dados que será constituído de informações legislativas, administrativas, econômicas, financeiras, imobiliárias, patrimoniais, sociais, culturais, físico-territoriais, cartográficas, geológicas, ambientais e outras de relevante interesse público, georreferenciadas em meio digital.

§ 1º - O SIM deverá disponibilizar também indicadores de qualidade dos serviços públicos, da infra-estrutura instalada e dos demais temas pertinentes.

§ 2º - O SIM deve ser atualizado de forma perene e imediata, devendo o Poder Executivo realizar ampla e periódica divulgação de seus dados.



Art. 56 - Os agentes públicos e privados, em especial os concessionários de serviços públicos que desenvolvem atividades no município, deverão fornecer ao Executivo Municipal todos os dados e informações que forem considerados necessários ao Sistema de Informações Municipais, sob pena de multa.

Parágrafo único - O disposto neste artigo aplica-se também às pessoas jurídicas de direito público ou privado autorizadas de serviços públicos, mesmo quando submetidas ao regime de direito privado.

Art. 57 - O Poder Executivo Municipal dará ampla publicidade, inclusive por meio digital, dos documentos e informações produzidos no processo de elaboração, revisão, aperfeiçoamento e implementação do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental e das legislações a ele relacionadas, a fim de assegurar o conhecimento dos respectivos conteúdos à população.

TÍTULO IV – DO USO, DA OCUPAÇÃO E DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 58 - O uso, a ocupação e o parcelamento do solo, para todo o território do município, objetivando o cumprimento de sua função social, serão ordenados e disciplinados por normas referentes a:

- I - zona em que o imóvel se situa;
- II - categoria de uso do imóvel;
- III - índices urbanísticos que definem a ocupação e o aproveitamento do lote;
- IV - condições de acesso e infra-estrutura disponível;



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.53

imóvel; V - categoria de logradouro público que dá acesso ao

VI – nível de incomodidade da atividade.

Parágrafo único - As normas previstas nesta Lei Complementar aplicam-se, no que couber, aos procedimentos de aprovação de edificações e de licenciamento de atividades.

CAPÍTULO II – DAS DEFINIÇÕES

Art. 59 - Para efeito de aplicação das normas de parcelamento, de uso e de ocupação do solo constantes desta Lei Complementar, ficam definidos os seguintes conceitos:

I – gleba: é a porção de terra que ainda não foi objeto de oposição de vias de circulação e parcelamento de solo;

II – quadra: é a área resultante da execução do loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos e logradouros públicos à sua volta;

III – lote: é a área resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro, contida em uma quadra, com pelo menos uma divisa lindeira à via oficial de circulação, servido, no mínimo, de infra-estrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos nesta Lei Complementar;

IV – parcelamento do solo: é a atividade, privada ou pública, de lotear, desmembrar ou desdobrar;

V – loteamento: é a divisão da gleba em lotes, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.54

VI – desmembramento: é a divisão da gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

VII – desdobro: é a divisão da área de um lote integrante de loteamento ou desmembramento aprovado, para a formação de novo ou novos lotes;

VIII – unificação de lotes: é a união de dois ou mais lotes, tornando-os uno;

IX – condomínio urbanístico: é a divisão da gleba ou lote em unidades autônomas, destinadas à edificação e áreas de uso comum dos condôminos, que não impliquem na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes, permitindo-se abertura de vias particulares, caracterizadas também como áreas de uso comum;

X – via de circulação: é o espaço destinado à circulação de veículos e/ou pedestres, assim classificada, sem prejuízo ao Código de Trânsito Brasileiro:

a) via particular: é aquela que se constitui em propriedade privada, devidamente registrada como tal, ainda que aberta ao uso público;

b) via pública: é aquela que se destina ao uso público, como bem municipal de uso comum do povo;

XI - área livre: é a superfície do lote não ocupada pela edificação;

XII – alinhamento: é a linha divisória existente entre o terreno de propriedade pública ou particular e a via de circulação;



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.55

XIII – eixo de via: é a linha imaginária que, passando pelo centro da via de circulação, é equidistante dos alinhamentos;

XXIV – área construída: é a soma das áreas dos pisos utilizáveis de todos os pavimentos de uma edificação, cobertos ou não;

XV – frente de lote: é a divisa de menor testada lindeira à via pública;

XVI – fundo de lote: é a divisa oposta à frente;

XVII – recuo: é a distância entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e as divisas do lote, sendo que o recuo de frente é considerado em relação ao alinhamento ou, quando se tratar de lote lindeiro a mais de uma via de circulação, a todos os alinhamentos;

XVIII – taxa de ocupação: é a relação, expressa em percentual, entre a área de projeção horizontal da edificação sobre uma gleba ou lote, denominada área ocupada, e a área total destas, observadas as exceções previstas no art. 44 desta Lei Complementar

XIX – coeficiente de aproveitamento: é a relação, expressa em número de vezes, entre a área construída e a área total da gleba ou lote, observadas as exceções previstas no art. 44 desta Lei Complementar;

XX – estacionamento: é a área, coberta ou descoberta, destinada à guarda de veículos, de uso privado ou coletivo;

XXI – uso misto: é a utilização de mais de uma categoria de uso e/ou atividade em um mesmo lote ou edificação;

XXII – pavimento térreo: é aquele cujo piso se situa no máximo a 1,50m (um metro e meio) acima ou abaixo do nível médio do trecho de eixo da via para a qual tem frente;



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.56

XXIII – zoneamento: é a divisão de área do Município em diferentes zonas de uso e ocupação, visando à ordenação do desenvolvimento da cidade e a proteção dos interesses da comunidade;

XXIV – equipamentos urbanos: são as instalações de infra-estrutura urbana, tais como equipamentos de abastecimento de água; esgotamento sanitário; energia elétrica; coleta de águas pluviais; rede telefônica; gás canalizado; coleta, transporte e disposição final de resíduos sólidos e outros de interesse público;

XXV – equipamentos comunitários ou sociais: são as instalações públicas destinadas à educação, cultura, saúde, recreação, lazer e similares;

XXVI – áreas institucionais: são as destinadas à instalação de equipamentos comunitários; (para Thiago - melhorar a definição, se possível, com base em legislação)

XXVII – área livre de uso público: é a área reservada para atividades culturais, cívicas, esportivas e contemplativas da população, tais como praças, bosques e parques;

XXVIII – edificação em desacordo: é aquela que apresenta áreas, recuos, coeficientes de aproveitamento ou taxa de ocupação em discordância com o estabelecido nesta Lei Complementar ou em outras legislações;

XXIX – planta retificada do loteamento: é a planta do loteamento expressando as características da área após a implantação das obras a cargo do proprietário do imóvel, incorporando os ajustes que tiverem sido necessários;

XXX – uso em desacordo: é aquele uso em discordância com o estabelecido nesta Lei Complementar.



**CAPÍTULO III – DA DEFINIÇÃO E DA
DELIMITAÇÃO DAS ZONAS URBANAS, URBANIZÁVEIS E DAS
ZONAS NÃO-URBANIZÁVEIS**

Art. 60 - A área do Município, por força desta Lei Complementar, ficará dividida em Zonas de Uso e Ocupação e Corredores Empresariais, ambos delimitados e definidos em razão da suas características, funções principais e em relação à destinação que se pretende incentivar.

Art. 61 - São Zonas de Uso e Ocupação e Corredores Empresariais:

I - Zonas Urbanas ou Urbanizáveis: são as áreas já ocupadas e de ocupação futura para atender às demandas geradas pelo crescimento populacional e pelo desenvolvimento das atividades econômicas, sociais, culturais, de turismo, lazer e recreação, dividindo-se em:

a) Urbanização Preferencial - UP: são áreas destinadas à ordenação e melhoria das condições de urbanização, através da implantação prioritária de equipamentos urbanos e comunitários, do adensamento de áreas já edificadas e da indução à ocupação dos terrenos edificáveis, subdividindo-se em:

1) Imediata - UP 1: são áreas urbanizadas, loteadas ou parceladas que apresentam diferentes níveis de infra-estrutura urbana e de equipamentos urbanos e comunitários, de uso predominantemente residencial;

2) Futura ou de Expansão Urbana – UP 2: são áreas não urbanizadas ou com ocupação rarefeita, contíguas ou próximas às áreas já urbanizadas, apresentando condições favoráveis para a expansão da área urbana, principalmente quanto à acessibilidade e proximidade da infra-estrutura existente, para uso predominantemente residencial.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.58

3) Industrial, Comercial e de Serviços - UP 3: são áreas que apresentam condições favoráveis para a implantação predominante de indústria, comércio e serviços, subdividindo-se em:

3.1 - UP 3 - A - são áreas que apresentam condições favoráveis para a implantação de indústria de pequeno porte e comércio e serviços de pequeno e médio porte, principalmente por sua localização estratégica ao longo de corredores em zonas urbanas, abrigando a subzona UP 3 - A1, localizada no bairro Centro, onde os índices urbanísticos serão diferenciados e admitiram também atividades comerciais e de serviços de grande porte.

3.2 - UP 3 - B - são áreas que apresentam condições favoráveis para a implantação de indústria, comércio e serviços de pequeno, médio e grande porte, principalmente por sua localização estratégica ao longo de ferrovias, rodovias e suas marginais, sendo que toda e qualquer implantação de indústria deverá ser precedida de avaliação de impacto ambiental e licenciamento pelos órgãos competentes.

4) Desenvolvimento Turístico - UP 4: são áreas lindeiras a praias, rios e recursos naturais e paisagísticos que apresentam grande potencial para o turismo tradicional ou ecoturismo, integrados inclusive pelos lotes com uma das faces para os logradouros pertencentes a essa Zona, abrigando a subzona UP 4 - A, integrada pela Orla da Praia do Itararé, cuja intervenção está disciplinada no Anexo XI desta lei;

5) Zona Especial de Interesse Social - UP 5 - ZEIS: são áreas ocupadas irregularmente, com habitações de população de baixa renda, em condições precárias e/ou insalubres, ou que serão destinadas para assentamentos de novas habitações, também para a população de baixa renda, que devem ser objeto de legalização da ocupação do solo e regularização específica da urbanização existente, bem como para implantação prioritária de infra-estrutura, equipamentos urbanos e comunitários, visando à melhoria das condições de vida, subdividindo-se em :



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.59

b) Urbanização Restrita - UR: são áreas que devem ter seu processo de urbanização desestimulado, contido ou proibido temporariamente, em função de alterações significativas nos seus elementos naturais, e aquelas de vulnerabilidade a intempéries, calamidades e outras condições adversas ou, ainda, em função da necessidade de preservação do patrimônio histórico, artístico, arqueológico e/ou paisagístico;

c) Integração Regional – IR: serão áreas que, em função da necessidade verificada pelo Conselho de Desenvolvimento da Região Metropolitana da Baixada Santista, terão suas delimitações, categorias de uso e índices urbanísticos indicados por seu órgão técnico, devendo ser submetidas a parecer da COPLADI, referendadas em audiência pública no município, e autorizadas em lei;

d) - Transição Mista – TM: são áreas de transição de uso do solo, apresentando predominantemente ocupação rural em processo de transformação, com a instalação de atividades industriais não poluentes, compatíveis com suas características ambientais.

II - Zonas Não-Urbanizáveis: são áreas que apresentam ecossistemas significativos em diferentes estágios de conservação e necessárias ao equilíbrio ecológico e ambiental, demandando ações de preservação, conservação ou recuperação do patrimônio ambiental, dividindo-se em:

a) Preservação Permanente para Desenvolvimento Sustentado - PPDS: são áreas preservadas pela legislação federal, estadual e municipal, nas quais se mantêm predominantes os ecossistemas primitivos em pleno equilíbrio ambiental, ocorrendo composição diversificada de espécies e organização funcional capazes de manter, de forma sustentada, uma comunidade de organismos balanceada, integrada e adaptada, podendo ocorrer atividades humanas de baixos efeitos impactantes, onde será permitida a ocupação de até 5% da área total, dentro da qual caberá a estrutura viária de transposição, sendo que para todas as atividades compatíveis será exigida a avaliação dos impactos ambientais e controle permanente, compondo-se em:



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

f.60

- 1) Parque Estadual da Serra do Mar;
- 2) Parque Estadual Xixová-Japuí;
- 3) Parque Municipal do Voturuá;
- 4) Cursos d'água, áreas de mangues e restingas;

b) Conservação Ambiental – CA: são áreas que apresentam alterações nos ecossistemas originais, possuem ocupação rural e potencialidade para o cultivo de espécies nativas, ou que demandam proteção específica devido à sua localização, classificando-se em:

1) Rural - CA 1: são áreas que apresentam alterações na organização funcional dos ecossistemas primitivos, mas são capacitadas para manter em equilíbrio uma comunidade de organismos em graus variados e diversificados, mesmo com a ocorrência de atividades humanas intermitentes ou de baixo impacto ambiental, apresentando, ainda, potencialidade para o cultivo de espécies nativas, aquicultura, piscicultura ou atividades correlatas, e atividades de recreação;

2) Proteção Ambiental – CA 2: são áreas que apresentam os ecossistemas parcialmente modificados, com dificuldades de regeneração natural pela exploração, supressão ou substituição de algum de seus componentes, em razão de ações antrópicas, localizando-se em extensões territoriais contíguas a cursos d'água ou áreas significativas de mangue ou restinga, servindo como anteparo entre os assentamentos humanos e as encostas de morros;



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.61

c) Recuperação Ambiental – RA: são áreas que apresentam seus ecossistemas primitivos profundamente modificados, seja pela supressão de componentes, descaracterização de substratos terrestres ou marinhos, alteração da drenagem ou da hidrodinâmica, pela ocorrência de assentamentos em locais inadequados, contaminadas por resíduos tóxicos ou degradadas por mineração, necessitando de intervenções diferenciadas para sua regeneração, cujas condições de implantação de atividades e categorias de uso serão definidas após a avaliação do estágio de recuperação de cada área, levando-se em consideração o grau de degradação e o uso pretendido. Qualquer intervenção nessas áreas precederá da apresentação de pareceres e laudos conforme padrão estabelecido no Anexo VIII desta lei, para a avaliação da COPLADI e sua ratificação em audiência pública;

III – Corredores Industriais, Comerciais e de Serviços: são lotes ou glebas com uma das divisas voltadas para as vias públicas definidas no anexo IV, pela localização estratégica dessas ao longo das zonas urbanas e por apresentarem condições favoráveis para a manutenção e estímulo de atividades industriais, comerciais ou de serviços de pequeno e médio porte;

§ 1º O Poder Executivo, por decreto, observando pareceres e laudos viabilidade urbanística definidos no Anexo VIII desta lei, parecer favorável da COPLADI e aprovação em audiência pública, poderá converter qualquer das áreas de Urbanização Preferencial do município – UP - em Zona Especial de Interesse Social – UP 5 - ZEIS, que assim seguirem os padrões de uso e ocupação do solo dessa zona (ZEIS).

§ 2º Os corredores comerciais, industriais e de serviços, definidos no Anexo IV desta lei, assim como as praças por eles cortadas ou tangenciadas, terão os mesmos usos e índices urbanísticos indicados para a Zona UP3 - A.

§ 3º A instituição de novos corredores comerciais será admitida mediante pareceres e laudos de viabilidade urbanística definidos no Anexo VIII desta lei, e deverá ser precedida de audiência pública.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Mensagem nº 69/07

fl.62

Art. 62 - As zonas e corredores de que trata o artigo anterior estão delimitados no mapa em escala: 1:15.000, que constitui o Anexo II da presente Lei Complementar.

Art. 63 - Além da divisão estabelecida pelas zonas e corredores de uso, o Município de São Vicente tem sua área total dividida em 30 (trinta) bairros, a saber: Centro, Gonzaguinha, Boa Vista, Itararé, Vila Valença, Vila Voturuá, Vila São Jorge, Jardim Guaçu, Vila Mello, Catiapoã, Vila Jóquei Clube, Parque São Vicente, Vila Nossa Senhora de Fátima, Cidade Náutica, Beira-Mar, Esplanada dos Barreiros, Vila Margarida, Parque Bitaru, Japuí, Humaitá, Parque Continental, Quarentenário, Jardim Rio Branco, Parque das Bandeiras, Nova São Vicente, Vila Emma, Vila Samaritá, Vila Ponte Nova, Jardim Independência, Vila Nova Mariana conforme constam descritos na Lei Complementar nº 216, de 19 de novembro de 1998, alterada pelas Leis Complementares nº 234, de 03 de maio de 1999, 376, de 23 de Agosto de 2002, e 408, de 02 de Julho de 2003.

CAPÍTULO IV – DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO E DAS CONDIÇÕES PARA IMPLANTAÇÃO DAS ATIVIDADES

Seção I – Das Categorias de Uso do Solo

Art. 64 - Para fins de parcelamento, uso e ocupação do solo, esta Lei classificará o uso deste nas categorias:

I - Residencial: que envolve a moradia de um indivíduo ou um grupo de indivíduos, unifamiliar ou multifamiliar, consideradas sempre inócuas;

II - Não-Residencial: que envolve o desenvolvimento de atividades primárias, comerciais, de serviços, industriais, institucionais, assistenciais, de recreação e especiais.

§ 1º - A categoria Residencial classifica-se em:



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Mensagem nº 69/07

fl.63

I - R1 - Residencial Unifamiliar: são edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote;

II - R2 - Residencial Multifamiliar: são edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote, compreendendo a:

a) R2-01 – são unidades residenciais agrupadas horizontal ou verticalmente, até dois pavimentos, sobrepostas, geminadas ou em série, correspondendo a mais de uma habitação por lote, contemplando área para estacionamento de veículos;

b) R2-02 – são unidades residenciais agrupadas verticalmente, correspondendo a edifícios de apartamentos, de até 04 (quatro) pavimentos, sendo o térreo mais 03 (três) ou pilotis mais 03 (três), contemplando área para estacionamento de veículos;

c) R2-03 – são unidades residenciais agrupadas verticalmente, correspondendo a edifícios de apartamentos de mais de 04 (quatro) pavimentos, até o limite permitido para cada zona;

III - R3 - Conjunto Residencial: são conjuntos de edificações destinadas à habitação permanente, isoladas ou agrupadas horizontal ou verticalmente, ocupando um ou mais lotes ou glebas, dispoendo obrigatoriamente de espaços e instalações de utilização de uso comum, caracterizados como bens de condomínio do conjunto, subdividindo-se em:

a) R3-01 - Conjunto Habitacional;

b) R3-02 - Condomínio Fechado;

c) R3-03 - Vilas Residenciais.

§ 2º - A categoria Não-Residencial classifica-se em:



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.64

I - Inócuas ou Não-Incômodas, que não causam impacto nocivo ao meio ambiente urbano, compatíveis com o uso residencial;

II - Incômodas Nível 1, que causam impacto nocivo ao meio ambiente urbano, cuja compatibilidade com o uso residencial depende de estudos de impacto urbanístico e/ou ambiental;

III - Incômodas Nível 2, que causam impacto nocivo ao meio ambiente urbano, incompatíveis com o uso residencial;

IV - Incômodas Nível 3, que causam impacto nocivo ao meio ambiente urbano, incompatíveis com o uso residencial, cuja implantação somente será admitida em zonas especificamente discriminadas;

§ 3º As atividades, bem como a definição de seu nível de incomodidade, integram o Anexo XII desta lei. Caso a atividade que se pretenda empreender no município não conste no referido Anexo, a sua classificação e posterior enquadramento deverá ser realizada pela autoridade competente, observando os seguintes parâmetros de incomodidade:

I - Impacto Urbanístico: é a sobrecarga na capacidade de suporte da infra-estrutura instalada, alteração negativa da paisagem urbana ou qualquer outro parâmetro de incomodidade que seja adequado à zona em que se situa;

II - Poluição Atmosférica: é causada pelo uso de materiais ou equipamentos nos processos de produção e/ou operação, com o lançamento de material particulado, gases ou odores na atmosfera;

III - Vibração: é o uso de máquinas ou equipamentos que produzam choque ou vibração sensível, além dos limites da propriedade;

IV - Poluição Sonora: é a geração de impacto sonoro no entorno próximo, pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares, e concentração de pessoas ou animais em recinto;



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.65

V - Geração de Tráfego Intenso: é a atração de veículos leves em razão do porte do estabelecimento, da concentração de pessoas e do número de vagas de estacionamento criadas;

VI - Geração de Tráfego Pesado: é a operação ou atração de veículos pesados, tais como caminhões e ônibus;

VII - Poluição Hídrica: é a geração de efluentes líquidos incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica ou sistema coletor de esgotos ou poluição do lençol freático;

VIII - Poluição por Resíduos Sólidos: é a produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;

IX - Periculosidade: são atividades que apresentam risco ao meio ambiente e à saúde humana, em função da radiação emitida, da comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos compreendendo explosivos, gás liquefeito de petróleo, combustíveis, produtos inflamáveis de qualquer natureza e produtos tóxicos, conforme normas que regulem os respectivos assuntos;

§ 4º - As atividades:

I - que não apresentem quaisquer dos parâmetros de incômodidade contidos no parágrafo anterior serão classificadas como inócuas ou não-incômodas;

II - que apresentarem, isolada ou conjuntamente, os parâmetros previstos no inciso I e II do § 3º deste artigo serão classificadas como Incômodas

Nível 1, e sua compatibilidade com o uso residencial, além de observar o disposto na alínea *b* do § 2º deste artigo, dependerá de medidas mitigatórias das incomodidades;



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Mensagem nº 69/07

fl.66

III - que apresentarem, isolada ou conjuntamente, qualquer dos parâmetros previstos nos incisos III, IV e V do § 3º deste artigo serão classificadas como Incômodas Nível 2;

IV - que apresentarem, isolada ou conjuntamente, qualquer dos parâmetros de incomodidade previstos nos incisos VI, VII, VIII e XI do § 3º deste artigo serão classificadas como Incômodas Nível 3;

§ 5º. As atividades previstas no Anexo V poderão ser re-enquadradas para níveis de incomodidade mais restritivos caso venham a apresentar, isolada ou conjuntamente, qualquer dos parâmetros constantes no § 3º, devendo a autoridade competente observar o estabelecido nos incisos do parágrafo anterior.

Seção II – Das Condições Para a Implantação das Atividades e Categorias de Uso do Solo

Art. 65 - A implantação das atividades e categorias de uso observará as seguintes condições:

- I - Permitida;
- II - Permitida após avaliação dos impactos ambientais e urbanísticos;
- III - Permitida com exceção da subcategoria indicada;
- IV - Não Permitida;
- V - A serem definidas por estudos e/ou legislação específica.

§ 1º - A relação entre a classificação das condições de implantação das atividades e categorias de uso, com as zonas e corredores empresariais, estão fixadas no Anexo VI desta lei.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Mensagem nº 69/07

fl.67

§ 2º - Entende-se por impacto ambiental o efeito resultante de uma ação humana, isolada ou em grupo, ou de uma atividade sócio-econômica, institucional ou cultural, sobre as características do meio físico natural e do ecossistema predominante.

§ 3º - Entende-se por impacto urbanístico, o efeito resultante das atividades sócio-econômicas, institucionais ou culturais sobre as características de suporte do meio urbano, a saber: a capacidade do sistema viário de absorver o acréscimo de fluxo e tráfego de veículos e o trânsito de pedestres gerados; as interferências nas condições gerais de acessibilidade ao entorno; as alterações nos níveis de ruído; a sobrecarga na capacidade de infra-estrutura de saneamento como água, esgoto, resíduos sólidos; o aumento da poluição no ar e visual; as interferências nas situações paisagísticas existentes e as interferências nas situações que possam ocasionar riscos e periculosidade.

§ 4º - A avaliação exigida será submetida à apreciação pelas Secretarias Municipais pertinentes, com os critérios estabelecidos na Legislação Federal e Estadual.

CAPÍTULO V – DO PARCELAMENTO DO SOLO E DA SUA EXECUÇÃO

Seção I – Disposições Preliminares

Art. 66 - Esta Lei Complementar estabelece normas relativas ao parcelamento do solo municipal para fins urbanos, com o objetivo de adequar as disposições da Lei Federal nº 6766/79, alterada pela Lei nº 9785/99, às peculiaridades do Município de São Vicente.

Art. 67 - O parcelamento do solo, para fins urbanos, que poderá ser realizado mediante loteamento, desmembramento ou condomínio urbanístico, somente será permitido dentro do limite das zonas urbanizáveis definida por esta Lei Complementar.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.68

Parágrafo único - Caso parte da área a ser parcelada esteja inserida em zona não-urbanizável, não haverá impedimento ao parcelamento desde que tais áreas mantenham as características exigidas para a zona em que se situa.

Art. 68 - O parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades, deverá obedecer às restrições relativas as zonas de uso, aos padrões urbanísticos e ao sistema viário definidos nesta Lei Complementar, e deverá conter a seguinte infra-estrutura básica:

I – infra-estrutura básica dos parcelamentos de solo: equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, de iluminação pública, de rede de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar, e as vias de circulação pavimentadas ou não;

II – infra-estrutura básica dos parcelamentos situados em zonas habitacionais de interesse social: equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, de iluminação pública, de rede de abastecimento de água potável, vias de circulação pavimentadas ou não, e soluções para o esgotamento sanitário e para energia elétrica domiciliar.

Art. 69 - Os parcelamentos de solo executados em função de programas de regularização de núcleos habitacionais de interesse social (ZEIS), terão padrão urbanístico em regime especial, a partir do cadastro dos respectivos projetos e com vistas à máxima aproximação ao traçado viário existente.

Parágrafo único - Excetua-se do disposto neste artigo o parcelamento do solo em áreas cuja vocação natural não seja compatível com a existência de núcleos habitacionais, hipótese em que a área não poderá ser regularizada e deverá ser restituída à forma anterior, se for o caso.

Art. 70 - No caso de parcelamento do solo, em áreas planas do Município, deverá ser considerado como cota mínima de terraplenagem, de saia de aterro ou de eixo das vias públicas, a cota de 1,50m (um metro e meio) do R.N. oficial do município.



Art. 71 - Fica vedado o parcelamento do solo, para fins urbanos:

I – em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes das providências que assegurem o escoamento das águas;

II – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas da legislação;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, salvo se nestas forem efetuadas as correções necessárias.

Seção II – Do Projeto de Loteamento

Art. 72 - Em função dos usos predominantes estabelecidos pelo zoneamento previsto nesta Lei Complementar e das características especiais do sítio de implantação, os loteamentos são classificados nas seguintes categorias:

I – Loteamentos Residenciais: são aqueles permitidos para as zonas de uso predominantemente residencial, UP1, UP2, UP3, UP4, CA1 e CA2, sendo que nesta última zona somente serão permitidos caso estejam de acordo com a legislação ambiental vigente;

II – Loteamentos de Interesse Social: são aqueles realizados com a intervenção do Poder Público ou não, em que os valores dos padrões urbanísticos são especialmente estabelecidos com o objetivo de estimular a construção de habitações de interesse social;



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.70

III - Loteamentos Empresariais: são aqueles permitidos nas zonas de uso UP3-B, vedado o uso para fins residenciais.

§ 1º - A localização das zonas habitacionais de interesse social está demarcada no Anexo II desta Lei Complementar.

§ 2º - Nos loteamentos habitacionais de interesse social será destinado o mínimo de 50% (cinquenta por cento) dos lotes ou das unidades habitacionais à aquisição por famílias com renda familiar de até 5 (cinco) salários mínimos.

§ 3º - Nos loteamentos habitacionais de interesse social, as taxas municipais serão reduzidas em 50% (cinquenta por cento), servindo essa redução também para a regularização e construção de habitação em Zona de Interesse Social.

§ 4º - Os loteamentos empresariais devem obedecer ao disposto no Anexo II, quanto ao tipo de atividade permitida.

Art. 73 - Da área total objeto do projeto de loteamento, serão destinadas áreas públicas, de no mínimo:

I – 20% (vinte por cento) para o sistema de circulação ou a porcentagem proporcional à densidade de ocupação prevista no projeto, garantindo a integração com a malha viária implantada no Município;

II – 10% (dez por cento) para áreas verdes;

III – 5% (cinco por cento) para áreas institucionais.

§ 1º - O percentual de áreas públicas referidas neste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso empresarial em que os lotes sejam maiores que 15.000m² (quinze mil metros quadrados), e nos destinados à habitação de interesse social, caso em que a porcentagem poderá ser reduzida no ato que fixar as diretrizes.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Mensagem nº 69/07

fl.71

§ 2º - Caberá à Prefeitura Municipal a indicação dos locais onde serão implantadas as áreas verdes e as institucionais.

Art. 74 - Na hipótese de a área ocupada pelo sistema de circulação ser inferior a 20% (vinte por cento) da área total da gleba, a diferença percentual faltante para atingir esta porcentagem deverá ser acrescida ao percentual destinado às áreas verdes.

Art. 75 - No caso de loteamento lindeiro às áreas de mangues, deverão ser reservadas pelo loteador faixas de proteção com largura mínima de 50m (cinquenta metros) ao longo desses limites, obedecendo diretrizes expedidas pela Prefeitura.

Parágrafo único - As áreas constituídas por essas faixas de proteção poderão ter a faixa *non aedificandi* incluídas e computadas como áreas verdes ou áreas destinadas a recreação, lazer ou praças, e serão objeto de projetos específicos, devendo estar de acordo com as diretrizes do Plano Diretor.

Art. 76 - Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, dutos e linhas de transmissão de energia elétrica, será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo exigências mais rigorosas da legislação específica.

Art. 77 - Na hipótese de cursos d'água atravessarem o loteamento, nenhum deles poderá ser retificado, aterrado ou tubulado, sem prévia anuência da autoridade competente.

Parágrafo único - A anuência deverá ser apresentada quando da aprovação do plano, sendo que sua aprovação a título de pré-plano ficará condicionada à ratificação futura da referida anuência.

Art. 78 - O projeto de loteamento deverá compatibilizar a infra-estrutura aérea e subterrânea porventura existentes no local, cuja execução é de responsabilidade do loteador.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Mensagem nº 69/07

fl.72

Art. 79 - O comprimento das quadras deve ser de até 250m (duzentos e cinquenta metros), não sendo permitidas servidões de passagem para pedestres para o fim de delimitação das quadras.

Parágrafo único - As servidões de pedestres nas quadras deverão ter no mínimo 5,00m (cinco metros) de largura e arborização em faixa de largura mínima de 1,00m (um metro) em toda a extensão.

Art. 80 - Não configura loteamento a modificação, ampliação, alargamento e prolongamento de vias projetadas, efetivadas pelo Município, com vistas a dar continuidade ao seu sistema viário.

Seção III - Do Sistema Viário para implantação do loteamento

Art. 81 - Para os efeitos desta Lei Complementar o sistema viário fica classificado de acordo com as seguintes siglas:

I - Vias de Trânsito Rápido: compreendendo rodovias e vias expressas não interceptadas por outras vias;

II - Vias Arteriais: compreendendo avenidas e ruas que permitam o deslocamento entre várias regiões da cidade, com intersecções de outras vias, geralmente controladas por semáforo, com prioridade de trânsito;

III - Vias Coletoras: compreendendo vias que coletam e distribuem o tráfego, entre as vias de trânsito rápido, arteriais e as locais;

IV - Vias Locais: compreendendo as destinadas ao acesso local ou a áreas restritas, com intersecções não semaforizadas;

V - Vias de Circulação de Pedestres, incluindo acesso aos morros;

VI - Ciclovias;



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Mensagem nº 69/07

fl.73

VII – Vielas Sanitárias.

§ 1º - A classificação do sistema viário está indicada no Anexo IV desta Lei Complementar.

§ 2º - A implantação de novas vias deverá obedecer aos parâmetros do Anexo VII desta Lei Complementar.

Seção IV – Dos Lotes, seus Índices Urbanísticos e Demais Condicionantes

Art. 82 - A ocupação do solo fica condicionada aos índices urbanísticos definidos na tabela constante do Anexo VII, a saber :

I - lote mínimo para efeito de parcelamento;

II - taxa de ocupação máxima do lote, representada pelo percentual da área do lote que pode receber edificação;

III - coeficiente de aproveitamento máximo do lote, representado pelo número de vezes que sua área pode ser reproduzida em área construída;

IV - recuos mínimos que a edificação deve observar em relação aos limites do lote e entre edificações no mesmo lote;

Art. 83 - Para os efeitos de parcelamento fica definido o lote mínimo de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10,00m (dez metros).

§ 1º - Será permitido o desdobro, desde que os lotes resultantes tenham a área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5,00m (cinco metros), excetuando lotes localizados nos bairros Centro, Gonzaguinha, Itararé, Boa Vista e Vila Valença, onde o desdobro não será permitido abaixo do lote mínimo descrito no *caput*.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.74

§ 2º - Para efeito de parcelamento em zonas UP5-ZEIS, fica estipulado que o lote mínimo para as ocupações já existentes, para fins de regularização fundiária, será determinado pelas possibilidades de adequação, desde que garantam as condições mínimas de salubridade prescritas na Lei 6.766/79.

§ 3º - Os parcelamentos em Zona Habitacional de Interesse Social (áreas ainda não ocupadas) deverão igualmente atender a condições mínimas de salubridade e ter lote mínimo de 60,00 m² (sessenta metros quadrados), sem fixação de testada mínima.

§ 4º - Excetuam-se das prescrições do presente artigo os lotes resultantes da urbanização de terrenos para empreendimentos de interesse social executados pelo Poder Público, que poderão ter padrões urbanísticos diferenciados e receber edificações do tipo de moradias econômicas, após a conclusão dos serviços e obras de terraplenagem e de colocação de guias e sarjetas, desde que a rua considerada tenha acesso a logradouro público, diretamente ou por intermédio de outra rua do mesmo terreno, devendo, contudo, estar concluída a infra-estrutura básica para que seja permitida a ocupação pelos moradores.

Art. 84 - No cálculo do coeficiente de aproveitamento do lote em condomínios, não serão computadas as áreas de uso comum da edificação, tais como garagens, áreas de lazer, zeladoria, serviços, áticos e as áreas privativas referentes a terraços e jardineiras.

§ 1º - Em edifícios residenciais ou comerciais será permitida a construção de pavimentos para utilização como garagens destinadas às unidades autônomas, sem que estes sejam considerados para o cômputo do coeficiente de aproveitamento, obedecido o limite de duas vagas por unidade habitacional.

§ 2º - Não se aplica o previsto no § 1º para os edifícios destinados, exclusivamente, a garagem.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.75

Art. 85 - No cálculo da taxa de ocupação do lote não serão computadas as áreas relativas a: beirais de até 0,60 metros de largura; marquise frontal de até 2,00 metros de largura; abrigos individuais de autos; abrigos para mesas em bares, restaurantes e similares, e em atividades turísticas, quando erigidos em estrutura removível e cobertura leve; terraços, quando possuírem área máxima de 20% (vinte por cento) da área do ambiente que lhe dá acesso; elementos arquitetônicos decorativos, tais como jardineiras, pergolados e caixas de proteção de aparelho condicionador de ar, poços de iluminação, espaços técnicos, rampas de auto descobertas e subsolos.

Art. 86 - Os lotes resultantes de todo e qualquer plano de urbanização de terrenos só poderão receber edificações depois de executados os serviços e obras correspondentes ao plano do loteamento aprovado.

Art. 87 - No caso de unificação de lotes pertencentes a mais de uma zona, o uso e a ocupação do solo e os índices urbanísticos para o imóvel, dependerão da apresentação pelo interessado, quando do pedido de aprovação do projeto arquitetônico, da apresentação de EIA/RIMA ou EIVU/RIVU, que serão apreciados pela Comissão Multisetorial de Acompanhamento do Plano Diretor – COPLADI, para fixação dos referidos índices e o enquadramento.

Seção V – Dos Procedimentos Administrativos para o Parcelamento do Solo

Subseção I – Das Diretrizes

Art. 88 - Antes da elaboração do projeto de parcelamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que indique as diretrizes para o uso do solo, apresentando para este fim, requerimento acompanhado da seguinte documentação:

I – mapa da cidade com a localização da gleba;



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.76

II – planta do imóvel, em duas vias devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala 1:1.000, contendo, pelo menos:

- a) as divisas da gleba a ser parcelada;
- b) curvas de nível de metro em metro, amarradas à Referência de Nível-RN oficial;
- c) a localização de cursos d'água, bosques e construções existentes na gleba;
- d) a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro; a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local, ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- e) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- f) as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas;
- g) outros documentos exigidos pela legislação federal e estadual;
- h) prova de recolhimento das taxas e emolumentos referentes às diretrizes.

Art. 89 - A Prefeitura Municipal indicará nas plantas apresentadas pelo interessado junto com o requerimento:

I – as ruas ou estradas existentes ou projetadas que compõem o sistema viário do município, relacionadas com o loteamento pretendido, caso esse não as tenha contemplado;



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.77

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;

IV - as faixas sanitárias de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V - a zona ou zonas de uso predominantes da área, com indicação dos usos compatíveis.

§ 1º - A Prefeitura Municipal terá o prazo de 60 (sessenta) dias para a expedição da certidão de diretrizes. Caso não expedida as diretrizes neste prazo, o interessado poderá ingressar com o pedido de pré-plano independentemente destes, mas sem prejuízo do poder público por diretrizes nesta nova fase procedimental.

§ 2º - A certidão de diretrizes expedida terá prazo de validade de 12 (doze) meses, contados da sua expedição.

§ 3º - Ocorrendo alterações na legislação municipal quanto a diretrizes de uso e ocupação do solo, fica facultado ao interessado requerer novas diretrizes, inaugurando novo procedimento e sendo devidas pelo interessado as taxas referentes à respectiva certidão.

§ 4º - Poderá o interessado optar por uma ou outra diretriz a ser adotada no projeto de loteamento, desde que a certidão escolhida esteja dentro do prazo de vigência.

§ 5º - Ficarão excluídas do cálculo das taxas pertinentes à aprovação de Planos de Loteamento, Unificações ou Desmembramentos, as áreas indicadas pela Prefeitura Municipal, referentes a preservação permanente ou proteção ambiental, bem como as designadas como tal pelos órgãos competentes em nível estadual e federal.

Subseção II – Do Pedido de Aprovação do Pré-Plano



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.78

Art. 90 - Orientado pelas diretrizes, o interessado deverá apresentar e requerer a aprovação do pré-plano à Prefeitura Municipal, instruindo o pedido com certidão atualizada da matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, a indicação do instrumento de garantia e a certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel, além de anotações de responsabilidade técnica relacionadas ao projeto, cópia da certidão de diretrizes e demais documentos que instruíram o pedido de diretrizes.

Art. 91 - O interessado, além das exigências contidas nos artigos anteriores, deverá apresentar ainda os seguintes documentos:

I - para os projetos:

a) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

b) o sistema de vias, com a respectiva hierarquização;

c) as dimensões lineares e angulares do projeto e seus lotes, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

d) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

e) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas de vias projetadas;

f) a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais, com projeto de drenagem;

II - para o memorial descritivo, pelo menos:

a) a descrição do loteamento, com as suas características e usos predominantes;



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.79

b) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

c) as indicações das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento, com seus respectivos memoriais descritivos e minuta do instrumento de doação;

d) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências;

e) memoriais descritivos completos de todos os projetos exigidos;

f) memoriais descritivos de cada lote.

Parágrafo único. As pranchas de projetos e memoriais descritivos, em 3 (três) vias de cada, deverão ser assinadas pelo autor dos projetos, pelo responsável técnico e pelo proprietário.

Art. 92 - Após cumprida pelo loteador as exigências dos artigos anteriores, a Prefeitura Municipal terá o prazo de 60 (sessenta) dias para análise, deliberação e conclusão.

Parágrafo único - A aprovação do pré-plano não dará direito ao solicitante à execução, à venda ou reserva dos lotes, como também a qualquer registro ou anotação junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Subseção III – Do Pedido de Aprovação do Plano

Art. 93 - O interessado deverá requerer a aprovação do loteamento, instruindo seu pedido com os documentos atualizados, referidos nos artigos 88, 90 e 91 desta Lei Complementar.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.80

§ 1º - O projeto deverá estar licenciado junto aos órgãos estaduais e federais competentes, comprovando o interessado tal fato perante a Municipalidade.

§ 2º - Somente serão admitidas alterações no pré-plano para compatibilizá-lo às exigências dos órgãos competentes, caso em que não serão cobradas novas taxas para análise.

Art. 94 - O loteador é obrigado a apresentar garantia para a aprovação das obras projetadas, na seguinte forma:

- I - garantia hipotecária;
- II - caução em dinheiro, em títulos da dívida pública ou fidejussória;
- III - fiança bancária;
- IV - seguro garantia.

§ 1º - Entende-se por loteador o proprietário do imóvel que compõe o parcelamento, bem como o compromissário comprador ou o superficiário, desde que o proprietário expresse a sua anuência em relação ao empreendimento e a assunção de sub-rogação nas obrigações do compromissário comprador ou do superficiário, em caso de rescisão do contrato, ou ainda, o Poder Público, no caso de imissão prévia na posse para fins de implantação de parcelamento habitacional ou regularização fundiária.

§ 2º - A garantia terá o valor equivalente ao custo do orçamento das obras, aceito pelos órgãos técnicos municipais, salvo no caso de garantia hipotecária, a qual terá valor equivalente a 75% (setenta e cinco por cento) dos lotes.

§ 3º - Após a implantação dos serviços de terraplenagem, arruamento, demarcação dos lotes in loco, e do sistema de drenagem (micro e macro), poderá ser reduzida a garantia para o equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos lotes.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Mensagem nº 69/07

fl.82

V - apresentar projetos aprovados pelos órgãos competentes das redes de distribuição de água potável, de coleta de esgotos sanitários e de iluminação pública, inclusive de execução da extensão da rede de eletricidade existente até o loteamento projetado.

Art. 96 - O Executivo Municipal, no prazo de 60 (sessenta) dias, desde que atendido o disposto nesta Lei Complementar e nas normas pertinentes, aprovará o parcelamento pretendido.

§ 1º - No caso de loteamento, o prazo previsto no *caput* será contado da data da apresentação dos projetos urbanísticos e complementares, desde que, dentro deste prazo, sejam prestadas pelo loteador as garantias quanto à execução das obras projetadas.

§ 2º - Na hipótese da documentação estar incompleta ou havendo necessidade de qualquer diligência, o prazo utilizado pelo interessado para atendimento das diligências será descontado da data inicial a que se refere o *caput*.

Subseção IV – Do pedido de Aprovação do Projeto de Desmembramento do Solo

Art. 97 - Para a aprovação do projeto de desmembramento o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade, certidão negativa de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel, e planta da gleba a ser desmembrada, contendo:

I – planta de localização da área a desmembrar no mapa, geo-referenciada aos marcos oficiais do município, conforme Anexo X;

II - indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

III - indicação do tipo de uso predominante no local;

IV - indicação da divisão de lotes pretendida na área.



Parágrafo único - Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento.

Seção V – Do Licenciamento para a Execução do Parcelamento

Art. 98 - Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário, dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 1º - Expirado o prazo de validade da aprovação, o projeto ficará sujeito às adaptações da legislação vigente.

§ 2º - Os registros de loteamento e desmembramento, assim como os contratos e demais disposições pertinentes, observarão os termos da Lei Federal nº 6766, de 19 de dezembro de 1979, alterada pela Lei nº 9785, de 29 de janeiro de 1999.

§ 3º - No caso de parcelamento em Zona Habitacional de Interesse Social – ZHIS – desenvolvidas em áreas públicas, será emitido termo de Concessão Especial de Uso para Fins de Moradia, do qual deverá constar que o lote de uso residencial destinar-se-á à moradia do titular e seus dependentes, nele podendo se desenvolver atividade econômica compatível com o uso residencial, para subsistência da entidade familiar;

§ 4º - A Concessão Especial de Uso para Fins de Moradia será revogada, sem direito a indenização, quando houver:

I - locação, total ou parcial, ou arrendamento dos imóveis;

II - casos de desvio de finalidade;

III - transferência a terceiros, a qualquer título, sem anuência do Poder Público;



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.84

Art. 99 - Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias, praças e as áreas institucionais que integram as áreas públicas constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art. 100 - Após a aprovação do projeto de parcelamento, o interessado deverá requerer à Prefeitura Municipal a expedição da licença de execução, apresentando para tanto:

I - o registro imobiliário do loteamento;

II - recolhimento da garantia para execução das obras projetadas, na forma dos artigos 94.

§ 1º - Será obrigatório constar no local do loteamento, em todas as faces voltadas para as vias públicas e nos locais de vendas, placa com os seguintes dados:

I - nome do loteamento;

II - número do processo de aprovação;

III - número do Alvará de Licença;

IV - número da matrícula e registro do loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis, especificando o Cartório;

V - nome ou razão social do loteador, dos responsáveis técnicos pelos projetos e execução da obra, e número do registro perante o C.R.E.A.;

VI - número da A.R.T. dos respectivos projetos;

VII - descrição da infra-estrutura a ser implantada;



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.85

VIII - os seguintes dizeres: “Senhores interessados na aquisição de lotes, a Prefeitura Municipal adverte: antes de adquirirem lotes, verifiquem sua titularidade junto ao Cartório de Registro de Imóveis e certifiquem-se de que a infra-estrutura esteja implantada”.

§ 2º - A placa referida no parágrafo anterior deverá ter dimensão mínima de 5,00m (cinco metros) de comprimento, por 3,00m (três metros) de altura.

§ 3º - O loteador deverá apresentar a diagramação da referida placa, para a sua aprovação.

Art. 101 - É de responsabilidade exclusiva do loteador a instalação das redes de equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, redes de drenagem pluvial, de esgotos sanitários, demarcação dos lotes, quadras, vias de circulação e pavimentação, constantes dos projetos e memoriais aprovados pelos órgãos técnicos estaduais e municipais competentes.

Parágrafo único - As redes de drenagem pluvial deverão ser estendidas até um ponto de lançamento existente, compatível e determinado pelo órgão competente, podendo o Município, de acordo com as prioridades estabelecidas, intervir, instituindo servidões administrativas e delimitando a parte da obra que caberá ao loteador executar a suas expensas, de acordo com a regulamentação a ser fixada por Decreto do Executivo.

Art. 102 - Caso as obras não sejam executadas no prazo fixado no cronograma, a Prefeitura, mediante justificativa do loteador, poderá conceder a prorrogação, por igual prazo, que não ultrapasse a quatro anos no total.

Subseção VI – Do Pedido de Baixa do Licenciamento para Execução do Parcelamento



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Mensagem nº 69/07

fl.81

§ 4º - Após a implantação da rede de água, esgoto e energia elétrica, assim como a iluminação pública, poderá ser reduzida a garantia para o equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) dos lotes.

§ 5º - A garantia remanescente, sobre 25% (vinte e cinco por cento) dos lotes, somente será levantada após a execução da pavimentação.

§ 6º - Não poderão ser dadas em garantia as áreas de vias, praças e parques, bem como as destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, além das áreas *non aedificandi* constantes do projeto de loteamento.

Art. 95 - A aprovação do loteamento deverá ser precedida da formalização de instrumentos que obriguem o loteador a:

I - transferir, mediante escritura pública de doação, sem qualquer ônus para o município, as áreas públicas representadas pelo sistema viário, praças, áreas de lazer e institucionais;

II - executar a suas expensas, nos prazos fixados no cronograma aceito pela Prefeitura, os desmatamentos e os serviços de movimento de terra, aterro e desaterro, devidamente licenciados pelos órgãos competentes;

III - executar a suas expensas, quando necessário, obedecendo sempre a Referência de Nível (RN) oficial fornecida pela Prefeitura, a abertura de vias de comunicação e demais logradouros públicos;

IV - executar a suas expensas, a colocação de guias e sarjetas, o nivelamento, a consolidação dos logradouros públicos na base de terra e a rede de escoamento de águas pluviais;



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Mensagem nº 69/07

fl.86

Art. 103 - Após a implantação das obras de infraestrutura, deve ser requerida ao Município, em até 30 (trinta) dias, vistoria e expedição do Termo de Execução de Obras, através de requerimento assinado pelo empreendedor e respectivo Responsável Técnico, que deverá ser acompanhado de:

I – quitação da taxa de vistoria;

II – quitação do Imposto sobre Serviços - ISS devido em razão da execução das obras realizadas;

III – projetos substitutivos ou *as built*, quando for o caso, devidamente aprovados;

IV – declaração do Responsável Técnico certificando que as obras de infra-estrutura foram executadas de acordo com os projetos aprovados frente aos órgãos competentes;

V – declaração do aceite das obras pelas concessionárias de serviços públicos, em especial as de água, esgoto e energia elétrica;

VI – licença de funcionamento, ou documento equivalente, dos órgãos de licenciamento ambiental, quando for o caso, comprovando que as exigências para implantação do empreendimento foram satisfeitas.

Art. 104 - Por ocasião da vistoria, que deverá ser realizada no prazo de até 30 (trinta) dias do requerimento, se for constatado que as obras do empreendimento não foram realizadas conforme projetos aprovados, o empreendedor será notificado a providenciar a regularização dos projetos e licenças, caso as alterações possam ser aprovadas; ou fazer a demolição ou modificações necessárias para regularizar a situação do empreendimento, e requerer nova vistoria, na forma do artigo anterior.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Mensagem nº 69/07

fl.87

Art. 105 - Após a vistoria, obedecendo as obras ao projeto aprovado, o município expedirá o Termo de Execução de Obras, e providenciará a baixa do licenciamento.

§ 1º - A liberação das garantias ficará condicionada à execução das obras programadas, podendo o loteador requerer o recebimento e o reconhecimento parcial da conclusão das obras, desde que respeitada a proporcionalidade com a etapa executada.

§ 2º - A garantia será liberada após a comprovação do cumprimento do cronograma aprovado, mediante a apresentação de Termo de Execução de Obras fornecido pelo órgão competente da Prefeitura.

Art. 106 - O Poder Público Municipal poderá executar as obras necessárias para regularizar loteamentos não-autorizados ou executados à margem das determinações contidas no ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano, nos termos da Lei Federal 6.766, de 19.12.79.

Art. 107 - Nenhuma edificação poderá ser construída, sem que seja precedida de vistoria e expedição do respectivo Termo de Execução de Obras.

Parágrafo único - Excetua-se do *caput* deste artigo os projetos executados pelo Poder Público Municipal e os empreendimentos do tipo Conjunto Habitacional, em que conste do projeto aprovado a previsão da construção das edificações pelo empreendedor, casos em que a ocupação das edificações só poderá ocorrer quando da expedição do referido termo, acompanhado da carta de habitação das edificações.

TÍTULO V - DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.88

Art. 108 - São consideradas infrações, passíveis de multa e medidas administrativas, as condutas prejudiciais à utilização do solo e à orientação do desenvolvimento físico-territorial das áreas e edificações do Município previstas no capítulo seguinte, sujeitando os infratores às penalidades ali tipificadas.

Parágrafo único - A multa diária é contada a partir da intimação da imposição da penalidade ou da decisão administrativa irrecurável, em caso de interposição de recurso.

Art. 109 - As Intimações e os Autos de Infração serão assinados por fiscal municipal, lotado no setor competente da Prefeitura Municipal.

Art. 110 - O Auto de Infração conterà, obrigatoriamente, os seguintes elementos:

- I – dia, mês, ano, horário e local em que foi lavrado;
- II – nome do infrator, número do documento de identidade e residência, quando possíveis;
- III – descrição sucinta do fato determinante da infração;
- IV – dispositivo legal infringido e a multa correspondente à infração;
- V – nome legível e assinatura do fiscal;
- VI – assinatura do infrator, devendo o fiscal relatar eventual recusa deste.

§ 1º - Para fins do disposto neste artigo:



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.89

I - considera-se infrator toda e qualquer pessoa esteja realizando a atividade prevista na norma infracional;

II - considera-se responsável pela infração o proprietário ou possuidor do imóvel, a quem caberá todos os ônus da autuação.

§ 2º - Em caso de imóvel ou obra fechada e/ou paralisada, sem possibilidade de entrega pessoal do auto de infração, o fiscal deverá relatar tal fato em campo próprio no auto de infração, e promover sua entrega via correio com aviso de recebimento, hipótese em que os prazos correrão a partir da data de recebimento, ou da publicação do edital fixado no Paço Municipal, caso o responsável não seja localizado pelos Correios.

§ 3º - A Lavratura do Auto de Infração independe de testemunhas e o fiscal que o subscrever assumirá inteira responsabilidade pelos seus termos e conteúdo, passível de sanção por falta no caso de dolo ou excesso.

CAPÍTULO II – DA TIPIFICAÇÃO

Art. 111 - Descumprir qualquer das medidas impostas pelo Poder Público, previstas nesta lei ou em legislação a esta relacionada:

Pena - multa de R\$ 1.678,00 (mil seiscentos e setenta e oito reais) por dia, limitada em 60 dias, além do pagamento do valor de qualquer ato ou serviço executado pelo Poder Público ou à sua ordem, acrescidos em 100% (cem por cento).

Art. 112 - Concorrer de qualquer modo para prejudicar o clima da região ou desfigurar a paisagem:

Pena - multa equivalente a R\$ 8.391,00 (oito mil trezentos e noventa e um reais) e restauração da situação anterior.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.90

Art. 113 - Acelerar o processo de erosão de terras, comprometendo a estabilidade ou modificando a composição e disposição das camadas do solo, ou prejudicando a porosidade, permeabilidade e inclinação dos planos de clivagem:

Pena - multa equivalente a 8.391,00 (oito mil trezentos e noventa e um reais) e a restauração da situação anterior.

Art. 114 - Promover o ressecamento do solo:

Pena - multa equivalente a R\$ 5.034,00 (cinco mil e trinta e quatro reais) e a recuperação da área atingida.

Art. 115 - Promover desmatamento ou comprometer o desenvolvimento das espécies vegetais na área do Município sem prévia licença dos órgãos competentes, ou em desacordo com a licença expedida:

Pena - multa equivalente a 8.391,00 (oito mil trezentos e noventa e um reais) e restauração da situação anterior.

Art. 116 - Concorrer para modificar de forma prejudicial o escoamento de água de superfície e a velocidade dos cursos d'água:

Pena - multa equivalente a 8.391,00 (oito mil trezentos e noventa e um reais) e a recuperação da situação anterior.

Art. 117 - Alterar ou concorrer para alterar as qualidades físicas, químicas e biológicas do solo, do ar e das águas de superfície ou de subsolo:

Pena - multa equivalente a R\$ 25.173,00 (vinte e cinco mil cento e setenta e três reais) e a recuperação da situação anterior.

Art. 118 - Apor obstáculos de qualquer natureza ao acesso público a vias públicas, às praias, costões ou locais de interesse turístico ou ecológico:



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Mensagem nº 69/07

fl.91

Pena - multa equivalente a 8.391,00 (oito mil trezentos e noventa e um reais) e remoção do obstáculo.

Art. 119 - Atentar contra construções, unidades ou conjuntos arquitetônicos ou aspectos urbanos remanescentes de culturas passadas, tendo sido eles declarados patrimônio cultural:

Pena - multa equivalente a 8.391,00 (oito mil trezentos e noventa e um reais) e a restauração da área ou construção.

Parágrafo único - Caso não seja possível a restauração citada no *caput*, a penalidade será aumentada ao décuplo.

Art. 120 - Anunciar a venda ou promessa de venda de lotes ou frações ideais sem que o parcelamento esteja aprovado, registrado e licenciado:

Pena - multa equivalente a 25.173,00 (vinte e cinco mil cento e setenta e três reais), embargos da atividade e apreensão de materiais e equipamentos utilizados.

Art. 121 - Invadir área pública ou privada, ou permitir invasão em terras próprias, mesmo que tacitamente:

Pena - multa equivalente a R\$.33.564,00 (trinta e três mil quinhentos e sessenta e quatro reais) e embargos da atividade até sua regularização, se possível, ou recomposição da situação anterior, em ambos os casos cumulado com a apreensão das máquinas, equipamentos e materiais utilizados.

Art. 122 - Executar parcelamento sem prévia licença ou em desconformidade com a licença expedida:



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.92

Pena - multa equivalente a 25.173,00 (vinte e cinco mil cento e setenta e três reais) e embargo da atividade até sua regularização, se possível, ou recomposição da situação anterior.

Art. 123 - Não afixar a placa nas faces voltadas para as vias principais do loteamento e locais de venda, conforme previsto no § 1º do artigo 100 desta Lei Complementar:

Pena - multa equivalente 8.391,00 (oito mil trezentos e noventa e um reais) por placa não colocada.

Art. 124 - Afixar a placa referida no artigo anterior em desacordo com os padrões estabelecidos nos §§ 1º e 2º do artigo 100:

Pena - multa de R\$ 1.000 por placa em desacordo.

Art. 125 - Modificar projeto aprovado com alterações contrárias às disposições desta Lei Complementar ou das diretrizes administrativas:

Pena - multa de R\$850,00 (Oitocentos e cinquenta reais) e demolição da obra.

Art. 126 - Deixar de observar as regras relativas ao alinhamento, índices de ocupação, de utilização de recuos mínimos, gabaritos máximos e áreas para estacionamento ou carga e descarga:

Pena - multa de R\$675,00 (Seiscentos e setenta e cinco reais) e demolição da construção irregular.

Art. 127 - Iniciar a execução de obras ou serviços sem licença da autoridade administrativa:

Pena – multa equivalente a R\$675,00 (Seiscentos e setenta e cinco reais) e embargo da obra ou atividade até sua regularização, se possível, ou demolição e/ou recomposição.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Mensagem nº 69/07

f.93

Art. 128 - Assumir a responsabilidade pela execução de projeto, entregando a pessoa não habilitada:

Pena - multa de R\$675,00 (Seiscentos e setenta e cinco reais).

Art. 129 - Exercer atividade nociva ou perigosa sem observar disposições desta Lei Complementar:

Pena – multa equivalente a R\$3.000,00 (Três mil reais).

Art. 130 - Promover uso não permitido no imóvel:

Pena - multa de R\$1.000,00 (Mil reais) e embargo do uso.

Art. 131 - Promover uso permissível do imóvel, sem prévia licença da autoridade administrativa:

Pena - multa de R\$675,00 (Seiscentos e setenta e cinco reais).

Art. 132 - Não atender à intimação de vistoria administrativa ou de fiscalização de rotina:

Pena - multa de R\$675,00 (Seiscentos e setenta e cinco reais).

Art. 133 - Descumprir auto de embargo:

Pena - multa de R\$ 2.000 (dois mil reais) e demolição da obra.

TÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 134 - Os princípios expressos neste Plano Diretor deverão nortear as adequações necessárias na legislação municipal.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.94

Art. 135 - O Poder Executivo deverá elaborar, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, em consonância com os princípios, objetivos e diretrizes estabelecidos neste Plano Diretor:

I - A Lei de Trânsito e Transporte Urbano;

II - A Lei do Saneamento e Gestão Ambiental;

III - A Lei do Plano Municipal de Habitação;

IV - A Lei de Arborização Urbana Pública;

V - A Lei de Posturas do Município;

VI - A revisão da Lei nº 2.026, 09 de julho de 1985, que estabelece normas para ordenar e disciplinar o controle de obras no município.

§1º - A Lei de Trânsito e Transporte Urbano deverá observar:

I - Deverá ser fundamentado em uma avaliação da qualidade e eficiência dos serviços atualmente oferecidos, com base no levantamento e análise das condições operacionais em relação a:

a) Sua produção e distribuição, denominados estudo da oferta e demanda;

b) Apoiado em uma análise de causa e efeito entre a alocação espacial atual e futura das principais atividades urbanas, residência e trabalho;

c) Necessidades de deslocamentos, geração e atração de viagens.

II - O PDTT deverá propor um sistema de transporte coletivo por ônibus que visa a orientar as intervenções do governo municipal na implantação de uma infra-estrutura de circulação.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

f.95

III - Propor diretrizes para orientar a gestão pública no processo de discussão deste plano e incorporação de novas análises e propostas, em particular quanto a necessária interlocução com as empresas operadoras.

IV - O PDTT deverá ser analisado com base no estudo dos respectivos indicadores operacionais e de desempenho, em que se deverá buscar a melhor combinação entre os objetivos de:

- a) Aumento da competitividade do serviço em relação à redução dos tempos de viagens;
- b) Menor custo operacional;
- c) Investimento em frota;
- d) Redução dos custos sócio-ambientais em relação a emissão de poluentes e de ruídos.

V - O PDTT deverá refletir a intencionalidade do modelo proposto no Plano Diretor, promovendo o fortalecimento da descentralização das atividades econômicas, através da:

- a) ampliação da acessibilidade aos espaços previstos para o desenvolvimento das atividades;
- b) Oferta de serviços para atender a demanda prevista com futura distribuição da população e emprego no espaço urbano;
- c) Reserva de espaço viário para a implantação de mecanismos e equipamentos de priorização do modo coletivo de transportes.

VI - Superar a tradicional separação entre trânsito e transportes e também a clássica visão sobre a atuação dos órgãos gestores de trânsito e órgãos gestores de transporte público.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

f.96

VII - A gestão integrada do trânsito e transportes deverá ser feita de forma unificada:

a) As equipes deverão atuar de forma unificada e informada para uma visão global das necessidades e condições de deslocamentos;

b) Transferir o foco da circulação de veículos para os deslocamentos das pessoas.

VIII - O PDTT deverá definir as políticas públicas, no que se refere aos serviços de trânsito, a função de prover a infra-estrutura do sistema de circulação, organizar e fiscalizar o seu uso, deixando ao cidadão a livre escolha do meio de transporte que utilizará para se deslocar:

a) Em relação ao transporte público, o órgão deverá ter a função de organizar e prover os serviços, diretamente ou através de terceiros, de modo a atender às necessidades dos cidadãos que utilizam esse modo de deslocamento;

b) Tratar o transporte coletivo como um serviço dirigido essencialmente à população ou usuários de baixa renda.

c) A circulação dos veículos e a mobilidade urbana são um bem cuja fruição depende direta e exclusivamente do poder econômico de cada cidadão.

IX - O PDTT deverá contemplar os seguintes objetivos e diretrizes gerais:

a) Adequação da rede às necessidades de deslocamentos e projetos estratégicos em transporte previstos no Anexo XI desta Lei;

b) Ampliação da acessibilidade geral, através da oferta de diversos destinos nos mini terminais abertos de integração, para a articulação entre as regiões da cidade sem a necessidade de escalas no centro do município;



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

f.97

c) Ampliação da acessibilidade interna a cada região, através da estruturação de linhas de captação nos bairros e fortalecimento dos pólos regionais, visando incentivar o desenvolvimento de atividades descentralizadas;

d) Racionalizar a rede municipal de transporte coletivo para reduzir percursos ociosos e o custo operacional dos serviços;

e) Adequação das tecnologias de veículos utilizadas em cada segmento da rede às faixas de demandas correspondentes para melhorar a relação entre qualidade do serviço e o custo operacional correspondente.

X - O PDTT deverá ser produzido a partir de um amplo estudo do transporte coletivo municipal, conduzido pela Coordenadoria de Trânsito e Transportes.

XI - Deverá ser criada uma base geográfica definida com objetivo do agrupamento de origem e destino dos deslocamentos de unidades territoriais, delineadas geograficamente por critérios de homogeneidade de padrão de ocupação urbana e sócio-econômica, bem como considerando as limitações e condicionantes dados por barreiras físicas, naturais ou viárias.

XIII - A base de dados cadastrais deverá se constituir de um cadastro de linhas, de pontos de parada e dos locais de pesquisa O/D (Origem-Destino).

XIV - A base de dados de operação e pesquisas deverá ser composta por três bancos de dados:

- a) Banco de dados de viagens;
- b) Banco de dados de pesquisa sobe e desce; e
- c) Banco de dados de pesquisa origem/destino.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.98

XV - A base de dados do sistema de informações geográficas deverá ser composta por seis conjuntos de dados:

- a) Base de dados viária;
- b) Cruzamentos;
- c) Rede de transporte;
- d) Centróides;
- e) Linhas inteiras;
- f) Zoneamento.

XVI - A matriz de origem e destino a ser utilizada deverá apresentar as

características dos deslocamentos por transporte coletivo por ônibus, entre zonas, para o município de Araraquara, devendo ser obtida através do processamento combinado da pesquisa sobe-desce, dos dados de viagem e da pesquisa origem-destino. Plano Diretor de Transportes e Trânsito, com os seguintes objetivos primordiais:

- a) Equidade da tarifa;
- b) Gerenciamento, fiscalização, controle e planejamento pelo poder público;
- c) Implantação de linhas radiais, diametrais, regionais e circulares;
- d) Segurança, conforto e confiabilidade;
- e) Regulamentação da operação;
- f) Sistema de cobrança automática de tarifa.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.99

XVII - O sistema de cobrança automática de tarifa deverá caminhar com as seguintes diretrizes básicas:

- a) Manutenção do cobrador;
- b) Integração temporal através da bilhetagem eletrônica, possibilitando que o usuário utilize mais de um ônibus com um único bilhete;
- c) A integração que possibilite a todos pagarem a mesma tarifa;
- d) Os pagamentos que deverão ser com cartão inteligente com créditos e dinheiro a bordo;
- e) Cadastramento dos usuários com desconto e gratuidades.

§ 2º - A Lei do Plano Municipal de Habitação condição fundamental para o planejamento da política habitacional, deverá observar:

I - Priorizar políticas habitacionais destinadas às famílias com menor rendimento, em especial àquelas com rendimento inferior à três salários mínimos mensais;

II - Incentivar a elaboração de projetos em parceria com organizações não governamentais, entidades privadas e outras esferas de governo;

III - Proporcionar participação das entidades representantes da sociedade organizada, relacionadas com a questão habitacional, como por exemplo profissionais liberais, movimentos pró-habitação, associações de bairro, entidades patronais, dos trabalhadores, entre outros;



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.100

IV - Criar condições para participação da iniciativa privada na produção de habitações de interesse social, por meio de incentivos normativos e/ou mediante projetos integrados;

V - Promover a formação de estoque de terrenos e a obtenção de equipamentos públicos, infra-estrutura e/ou unidades habitacionais de interesse social, para viabilização de programas habitacionais;

VI - Desenvolver programas nas unidades habitacionais já existentes em condições precárias, por meio de melhoria de infraestrutura urbana, equipamentos públicos, estimulando programas geradores de emprego e renda, entre outros;

VII - Promover nos programas habitacionais, formas de participação dos beneficiados no gerenciamento e administração dos recursos, como auto-gestão, co-gestão, entre outros;

VIII - Estimular alternativas de associação ou cooperação entre moradores para a efetivação de programas habitacionais;

IX - Oferecer suporte técnico e jurídico à auto-construção de moradias;

X - Implementar programas habitacionais com atividades conjuntas de proteção ao meio ambiente e de educação ambiental, de modo a assegurar a preservação das áreas de mananciais, a não-ocupação das áreas de risco e dos espaços destinados a bens de uso comum da população, por meio de parcerias de órgãos de governo e organizações não governamentais;

XI - Incentivar o uso de tecnologias habitacionais que minimizem o impacto no meio ambiente, por meio do uso racional dos métodos construtivos, da minimização, reutilização e reciclagem de materiais utilizados na construção civil;



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.101

XII - Estimular parcerias com universidades e institutos de pesquisa para desenvolvimento de alternativas de menor custo, maior qualidade e produtividade das edificações residenciais;

XIII - Elaborar programas que contemplem a população idosa na forma de aluguel social interagindo nestes núcleos programas de atendimento social e atividades de lazer e cultura integradas com a comunidade presente no entorno destes núcleos;

XIV - Proporcionar a estruturação do órgão responsável pela política municipal de habitação, por meio de investimentos em infraestrutura, adequação do quadro de funcionários, treinamento da equipe, entre outros;

XV - Promover prioritariamente, na implementação de políticas habitacionais, a utilização de instrumentos de análise específicos em cada caso, por meio de:

a) Cadastramento e identificação dos integrantes da família, levantando o perfil e o histórico familiar;

b) Elaboração do diagnóstico psicossocial das condições de sobrevivência e manutenção da unidade familiar;

c) Resgate da auto estima dos membros da família, como sujeitos de direitos e deveres;

d) Despertar da consciência comunitária, orientando ações na construção de uma nova realidade buscando o resgate de seus direitos básicos.

Art. 136 - Na elaboração do Plano Diretor de Habitação deverá ser considerada a seguinte estrutura propositiva:

Seção I

Dos Princípios e Política Habitacional no Município



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Mensagem nº 69/07

fl.102

Habitacional

Seção II
Dos Instrumentos Legais e Operacionais na Gestão

Subseção I
Instrumentos legais

Subseção II
Aspectos legais específicos e complementares

Subseção III
Objetivos e Metas

Subseção IV
Programas e Estratégias

Subseção V
Estrutura Organizacional e Administrativa

Subseção VI
Do Controle das Demandas Habitacionais

Subseção VII
Do Controle da Documentação;

Subseção VIII
Do Conselho Municipal de Habitação e Fundo de

Habitação

Seção III
Do Planejamento e Projeto Habitacional

Subseção I
Projeto urbano, parcelamento do solo, instrumentos e
parâmetros urbanísticos;

Subseção II
Tipologias habitacionais racionalizadas e diversificadas;

Subseção III
Usos permitidos para ZEIS;

A



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.103

Subseção IV
Processos e sistemas construtivos para as unidades habitacionais;

Subseção V
Demandas e intensidade de estacionamento;

Subseção VI
Demandas de equipamentos urbanos e comunitários.

Seção IV
Da Construção Habitacional

Subseção I
Terraplenagem

Subseção II
Critérios para infra- estrutura e edificação;
 Sistema de abastecimento de água;
 Sistema de esgotamento sanitário;
 Sistema de drenagem de águas pluviais;
 Sistema viário e pavimentação urbana;
 Sistema de energia elétrica e iluminação;

Subseção III
Critérios para Meio Ambiente
 Planos para implantação de projetos em áreas verdes, institucionais, áreas de preservação permanente, fundos de vale;
 Disposição de resíduos;
 Arborização e paisagismo;

Seção V
Do Uso e Ocupação Habitacional

Art. 137 - A revisão da Lei nº 2.026, 09 de julho de 1985, que estabelece normas para ordenar e disciplinar o controle de obras no município, deverá observar as normas referentes a recuos, edifícios de garagem, hospitais e asilos, postos de serviços e abastecimento de veículos, mercados e supermercados, edificações geminadas, áreas de estacionamento e conjuntos residenciais;



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.104

Art. 138 - Ficam fazendo parte integrante desta Lei Complementar os Anexos I a XI, na seguinte ordem:

Anexo I – Quadro da política de desenvolvimento e expansão urbano-ambiental;

Anexo II – Mapa de uso e ocupação do solo;

Anexo III – Categorias de zeis;

Anexo IV – Relações de corredores comerciais e industriais;

Anexo V – Atividades e grau de incomodidades;

Anexo VI – Condições de implantação de atividades e categorias de uso do solo;

Anexo VII – Quadros de índices urbanísticos;

Anexo VIII – Padrões de estacionamento;

Anexo IX – Conteúdo obrigatório do EIA RIMA e EIVU RIVU;

Anexo X – Mapa de marcos geodésicos;

Anexo XI – Urbanização da Orla da Praia do Itararé.

Art. 138 - Serão aplicados aos processos administrativos que cuidem da matéria versada nesta Lei Complementar, os seguintes procedimentos:

I – os que estejam em andamento, ou pendentes de decisão, serão apreciados segundo a legislação anterior, salvo se o interessado requerer expressamente a aplicação desta lei complementar;



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.105

II - os que estejam arquivados, serão apreciados segundo a nova legislação.

Parágrafo único – Nos casos de falta de andamento por inércia do interessado, a Autoridade Administrativa deverá arquivar o feito, independentemente de intimação.

Art. 139 - Os imóveis construídos irregularmente até a publicação da presente Lei Complementar, poderão ser regularizados, independentemente de terem sido embargados ou não, no prazo de 12 (doze) meses a contar da publicação desta Lei Complementar, prorrogáveis uma única vez por igual período.

§ 1º - Considerar-se-ão imóveis construídos para esse fim, os que se encontrarem cadastrados ou tributados até a data da publicação desta Lei Complementar, dos quais somente poderá ser regularizada a área que efetivamente constar como cadastrada.

§ 2º - Para os efeitos deste artigo serão considerados imóveis construídos aqueles cujas acessões forem identificadas no levantamento aerofotogramétrico nº B-0955-A, realizado em agosto de 2006.

§ 3º - Os imóveis construídos irregularmente que não se encontrem cadastrados ou tributados até a data da publicação desta Lei Complementar terão o prazo de 90 (noventa) dias, a partir da publicação desta Lei Complementar, para a regularização.

§ 4º - Poderá ser regularizada qualquer construção ou acréscimo, em alvenaria ou não, que possua condições mínimas de segurança, higiene e habitabilidade.

§ 5º - As construções ou acréscimos poderão ser regularizados nos recuos, desde que não apresentem abertura nas paredes divisórias com os imóveis vizinhos.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.106

§ 6º - As regularizações serão feitas observadas as seguintes condições:

I – o proprietário, compromissário comprador, ou possuidor a qualquer título do imóvel deverá apresentar pedido expresso no prazo previsto no caput;

II – o requerente ficará isento do recolhimento do Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza, taxas de licença e multas incidentes em decorrência da construção ilegal, caso recolha, a título de indenização, importância equivalente a 5% (cinco por cento) do valor venal correspondente à área a regularizar, de acordo com os padrões da Prefeitura;

III - O pagamento a que se refere o inciso anterior deverá ser feito até 30 (trinta) dias após o pedido, ou em caso de parcelamento, pelo menos a primeira parcela deverá ser recolhida neste prazo;

IV – apresentar croqui ou planta e laudo de vistoria, assinados por responsável técnico que ateste as condições do § 4º, no prazo de 30 (trinta) dias a contar do pedido.

V – apresentar a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do croqui ou planta, e do laudo;

VI – não atendidas as exigências dos incisos anteriores, nos prazos previstos, independentemente de nova notificação, aguardar-se-á por mais 30 (trinta) dias, caso em que, se o requerente não se manifestar o pedido será indeferido, serão aplicadas as multas pertinentes, e encaminhados os autos para a propositura da ação demolitória;

VII - os pedidos de regularização que se refiram às edificações construídas em área de recuos obrigatórios deverão ser acompanhados de declaração padronizada assinada pelo proprietário do imóvel, mencionando que elas não serão indenizáveis em caso de desapropriação pelo Poder Executivo;



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Mensagem nº 69/07

fl.107

VIII – as regularizações de imóveis localizados em morros dependerão da apresentação de minucioso e conclusivo Laudo Técnico de Segurança, sob a responsabilidade de Geólogo, Engenheiro Civil ou Arquiteto, com as respectivas ARTs (Anotações de Responsabilidade Técnica).

IX – As regularizações em condomínios em terrenos não parcelados dependerão da competente autorização do representante legal do condomínio na forma de sua Convenção, e de apresentação do quadro de áreas, se for o caso.

Art. 140 - Tratando-se de edifícios em condomínio deverá ser apresentada a Ata da Assembléia Condominial aprovando a instalação do elevador.

Art. 141 - Após cumpridas todas as exigências previstas pelo requerente, será expedido Termo de Regularização, o que garantirá a permissão municipal para a ocupação do imóvel, mesmo sem a Carta de Habite-se.

Art. 142 - De posse do Termo de Regularização o proprietário poderá solicitar a expedição de Carta de Habitação apresentando: o documento de propriedade em seu nome; 3 (três) vias de planta padrão, assinadas pelo responsável técnico e pelo proprietário, e a guia de recolhimento do ITBI - Imposto sobre Transmissão *inter vivos* de Bens Imóveis e Direitos Reais em nome do proprietário.

Art. 143 - O possuidor a qualquer título poderá requerer a Carta de Habitação, que será expedida em nome do proprietário do imóvel, acrescentando, aos documentos exigidos, declaração do proprietário com sua anuência.

Art. 144 - Aplicar-se-á ex-officio o disposto neste artigo aos processos em andamento, mesmo que tenham sido indeferidos, independentemente de novo requerimento.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 69/07

fl.108

Art. 145 - Serão os da lei anterior, no que couber, as normas referentes a recuos, edifícios de garagem, hospitais e asilos, postos de serviços e abastecimento de veículos, mercados e supermercados, edificações geminadas, áreas de estacionamento e conjuntos residenciais.

Art. 146 - As despesas decorrentes da execução desta Lei Complementar correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 147 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 148 - Revogam-se as disposições em contrário, em especial as Leis Complementares nºs 270, de 29 de dezembro de 1999; 271, de 29 de dezembro de 1999; 298, de 24 de outubro de 2000; 348, de 09 de outubro de 2001; 355, de 21 de dezembro de 2001; 379, de 06 de setembro de 2002; 393, de 20 de dezembro de 2002; 412, de 02 de julho de 2003; 425, de 17 de dezembro de 2003; 435, de 19 de maio de 2004; 454, de 07 de dezembro de 2004; 461, de 22 de dezembro de 2004; 478, de 11 de outubro de 2005; 493, de 29 de dezembro de 2005; 500, de 19 de abril de 2006; 513, de 22 de dezembro de 2006; 523, de 18 de julho de 2007; 526, de 10 de outubro de 2007.

*

*

*