

Mensagem nº 007/2016

São Sebastião, 03 de junho de 2016.

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,

Sirvo-me da presente Mensagem para submeter à elevada apreciação e deliberação dessa Casa de Leis o incluso Projeto de Lei Complementar que objetiva a fixação em 9 metros, do gabarito das construções particulares e dá outras providências.

A fixação desse limite, contribui decisivamente para assegurar valor urbanístico reconhecido, e assim assegurar que a cidade histórica do nosso município, não perca seu valor imaterial em benefício do surgimento de espigões, absolutamente contra-indicado para cidades de menor porte, como a nossa.

A experiência mostra que casas térreas ou no máximo as edificações assobradas, contribuem grandemente com a qualidade de vida da população.

Pode-se apontar, por outro lado, os inconvenientes da concentração de edificações urbanas pontuais, como no entorno dos prédios de apartamento, que pode acarretar a redução da incidência dos raios solares, tão importantes para a qualidade de vida da população, além de atrair indesejável fluxo de veículos automotivos, excessivo volume de embalagem de resíduos sólidos para serem coletados por veículos coletores.

Essa iniciativa impõe a alteração das leis nº 225/78 r 561/87, as quais, à época em que foram editadas, atendiam à realidade urbanísticas locais.

Nos dias de hoje, do ponto de vista da arquitetura, a comunidade reclama o aperfeiçoamento das normas de edificação, que é de todo recomendável.

Assim sendo, o aspecto mais notável a considerar neste PLC é precisamente a fixação da altura máxima dos prédios, no qual se inclui a implantação da caixa d'água e dos critérios de aproveitamento do sub-solo.

Convencido de que a presente propositura contribuirá grandemente para o desenvolvimento urbano do Município e, por conseguinte, para o bem estar da população como um todo,

guardo serenamente pela unânime aprovação do Projeto de Lei, cuja tramita rogo se faça em regime de urgência, no prazo do art. 45 da Lei Orgânico do Município.

Ao ensejo, renovo os protestos de estima.

ERNANE BILOTTE PRIMAZZI

Prefeito

*Vereador **Luiz Antônio de Santana Barroso***

MD Presidente da Câmara de Vereadores de

São Sebastião

SAJUR/SEO/nsa

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Nº. 003/16

“Dispõe sobre a fixação do gabarito de construções particulares e dá outras providências”.

ERNANE BILOTTE PRIMAZZI, Prefeito Municipal de São Sebastião, no uso de suas atribuições FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

***Artigo 1º** - Esta Lei Complementar disciplina e aperfeiçoa o gabarito das construções particulares no Município de São Sebastião, a que se referem as Leis 225/78 e 561/87 e suas alterações e dá outras providências correlatas.*

***Artigo 2º** - A altura máxima da construção será de 9 (nove) metros, medidos do piso inferior ao ponto mais alto da construção.*

***§ único** - a altura máxima da construção será deduzida da altura do aterro em que o piso natural do terreno necessite para o empreendimento.*

***Artigo 3º** - No gabarito de 9 (nove) metros estão incluídas as implantações de pilotis, mezanino e caixa d'água.*

***§ 1º** - Será permitida a implantação de torre de caixa d'água elevada, fora do corpo das construções, com altura máxima de 12 (doze) metros, medidos do solo original do terreno ao topo da caixa d'água, respeitado o recuo mínimo de 4 (quatro) metros das divisas, cuja construção é destinada exclusivamente para reservatório de água e instalações hidráulicas.*

***§ 2º** - É permitida a implantação de subsolo para uso exclusivo de estacionamento, na projeção da construção, cuja área não será computada para cálculo de taxa de ocupação, porém passível de cobrança das taxas de aprovação, do I.S.S. (imposto sobre serviços) para fins de habite-se e do I.P.T.U. – Imposto Predial e Territorial Urbano.*

***§ 3º** - Sempre que o subsolo tiver uso diverso do previsto no parágrafo anterior, a altura e a área serão computadas para efeito de análise de projeto, coeficiente de aproveitamento, taxas de ocupação e cobranças das taxas incidentes.*

***§ 4º** - Constatada a alteração de uso, como previsto no § 2º, verificada após a concessão do “HABITE-SE”, o beneficiário, sem prejuízo da aplicação das*

multas e sanções previstas em lei, será notificado a providenciar a regularização no prazo de 15 (15) dias, sob pena de serem o "habite-se" e o alvará de funcionamento serão revogados, assegurado princípio do contraditório e da ampla defesa.

§ 5º- Para efeito de análise do projeto, a altura do subsolo será permitida até, no máximo, 1 (um) metro acima do nível do logradouro público lindeiro mais baixo.

§ 6º- O início da rampa de acesso ao subsolo deverá ter recuo mínimo de 1,50 metro (um metro e cinquenta centímetros) do limite do terreno do(s) lado(s) da via pública, respeitando-se a largura da calçada do passeio público.

§ 7º - Toda construção deverá respeitar a largura mínima da calçada do passeio público, de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Artigo 4º- O 3º piso poderá ser totalmente aproveitado em conjunto residencial de interesse social, cujo projeto será objeto de lei complementar específica.

Artigo 5º- Poderá ainda o 3º piso ocupar até 40% (quarenta por cento) da área do pavimento inferior, e o restante, isto é, o mínimo de 60% (sessenta por cento), poderá ser utilizado como área de lazer ou "solarium", vedada a implantação de pergolado ou cobertura, seja de que espécie for.

Parágrafo único: Havendo a utilização do remanescente como área de lazer ou "solarium", os recuos laterais serão acrescidos de 2,00 (dois) metros.

Artigo 6º- É obrigatório o recuo lateral de, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) nas construções térreas, e o recuo de 2,00 metros (dois metros) nos sobrados.

Artigo 7º- Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação e revoga as disposições em contrário, em especial o artigo 2º e 10 da Lei 225/78; artigo 1º da Lei 1.003/94; parágrafo único do artigo 8º da Lei 1.063/95; artigo 11 e 51 da Lei 561/87.

São Sebastião, de junho de 2016.

ERNANE BILOTTE PRIMAZZI
Prefeito

Registrada em livro próprio e publicada por afixação data supra.

SEO/SAJUR/nsa

COMISSÃO DE JUSTIÇA, LEGISLAÇÃO E REDAÇÃO

Parecer ao Projeto de Lei Complementar nº. 003/16

*Da autoria do Chefe do Poder Executivo Municipal que pretende autorização Legislativa para apreciar e deliberar sobre o projeto em tela que “**Dispõe sobre a fixação do gabarito de construções particulares e dá outras providências**”.*

Pretende o autor na apresentação do referido projeto de lei complementar fixar a altura máxima dos prédios, no qual se inclui a implantação da caixa d'água e dos critérios de aproveitamento do sub-solo.

A matéria esta de acordo com a legislação vigente, não contendo vícios de ilegalidades.

É o parecer.

Sala das comissões, 23 de agosto de 2016.

José Reis de Jesus Silva
PRESIDENTE

Marcos Antonio Ferreira Tenório
SECRETÁRIO