PREFEITURA DE
SÃO PEDRO

Estudo técnico de atualização do zoneamento urbano

Projeto de Lei Complementar nº 9, de 30 de junho de 2026

1 Objeto e finalidade

O presente estudo analisa a atualização das zonas de uso e ocupação do solo nos logradouros relacionados no artigo 1º do Projeto de Lei Complementar nº 09/2026, com enquadramento proposto como Corredor Comercial Z-11. A análise apresenta fundamentação técnica favorável à proposta, considerando a constatação informada pela Secretaria de que os referidos logradouros possuem características de corredor comercial, em razão da existência de comércios já consolidados em seu entorno.

2 Delimitação dos logradouros abrangidos

A alteração deve observar estritamente os trechos e limites definidos na tabela do artigo 1º, reproduzidos a seguir. As indicações de abrangência total ou parcial correspondem às empregadas no projeto.

Logradouro	Zona atual	Zona proposta	Trecho e limite
Rua Olavo Bilac	Z-3	Z-11	Parcial — da Avenida Imigrantes à Rua Alexandre Fávaro.
Rua Presidente Getúlio Vargas	Z-3	Z-11	Total — da Avenida dos Imigrantes à Rua Veríssimo Prado.
Avenida Mário Scagnolato	Z-3	Z-11	Parcial — da Rua Alexandre Fávaro à Rua Padre Cruz.
Rua Maria Concheta Colombi	Z-3	Z-11	Parcial — da Avenida Mário Scagnolato à Rua Padre Cruz.
Rua Natal Cabana	Z-4	Z-11	Parcial — da Avenida Ângelo Franzin à Rua Antônio da Costa Laranjeira.
Rua Aureliano Esteves	Z-2	Z-11	Total — da Rua Geraldo de Melo Leitão à Rotatória 02.

Fonte documental: artigo 1º do PLC nº 09/2026 e respectiva exposição de motivos, constantes do arquivo encaminhado para análise.

3 Diagnóstico e caracterização urbanística

Conforme a constatação comunicada pela Secretaria, os logradouros abrangidos apresentam estabelecimentos comerciais consolidados em seu entorno. Essa ocupação evidencia uma dinâmica urbana com presença de atividades econômicas e oferece fundamento para reconhecer a vocação comercial dos trechos indicados, mediante seu enquadramento como Corredor Comercial Z-11.

A análise considera a relação entre a ocupação existente e a classificação urbanística proposta. A presença de comércio no entorno constitui indicativo da função comercial desses eixos, sem implicar afirmação de que todos os lotes tenham uso comercial ou de que todos os estabelecimentos estejam regularmente licenciados. O diagnóstico é qualitativo e não compreende inventário individual de atividades.

4 Justificativa técnica da atualização

O enquadramento proposto busca aproximar o ordenamento territorial da dinâmica de ocupação

constatada, oferecendo referência urbanística para a análise de atividades comerciais e de serviços. A delimitação por cruzamentos permite circunscrever a alteração aos trechos expressamente previstos e evita sua extensão automática a outros segmentos das mesmas vias.

A classificação como corredor comercial pode favorecer a organização das atividades econômicas, o atendimento das demandas locais e o aproveitamento do tecido urbano existente. Esses resultados dependem da aplicação dos parâmetros urbanísticos e das condições de funcionamento pertinentes a cada atividade, preservando a convivência com os usos residenciais e a qualidade do espaço público.

A exposição de motivos identifica a Z-11 como Corredor Comercial e apresenta a atualização como medida de adequação do ordenamento territorial. A fundamentação deste estudo concentra-se na constatação de comércio consolidado informada pela Secretaria; não se atribuem aos trechos dimensões, fluxos, índices de ocupação ou condições ambientais que não tenham sido documentados.

5 Diretrizes para aplicação do enquadramento

Recomenda-se que a aplicação da alteração observe os limites do artigo 1º e sua representação no cadastro e no mapa de zoneamento municipal.

A existência de comércio consolidado fundamenta a revisão proposta, mas não equivale à regularização automática de edificações ou atividades. Também não comprova, isoladamente, capacidade de infraestrutura para qualquer porte de empreendimento. A exposição de motivos e o ofício de encaminhamento preveem participação popular, cuja realização e documentação devem integrar a instrução da proposta.

6 Conclusão técnica

Diante da constatação informada de comércios consolidados no entorno dos logradouros relacionados no artigo 1º, conclui-se favoravelmente, sob o aspecto urbanístico qualitativo, ao enquadramento dos trechos como Corredor Comercial Z-11, nos limites previstos no Projeto de Lei Complementar nº 09/2026. A atualização apresenta justificativa técnica por reconhecer a vocação comercial existente e permitir seu ordenamento, observadas as diretrizes de aplicação deste estudo.

São Pedro, 30 de Junho de 2026.

Luis Carlos Piedade
Secretário de Obras, Meio Ambiente e Serviços Públicos

PREFEITURA DE
SÃO PEDRO

Estudo técnico de atualização do zoneamento urbano

Projeto de Lei Complementar nº 12, de 14 de agosto de 2026
Substitutivo ao Projeto de Lei Complementar nº 9/2026

1 Objeto e finalidade

O presente estudo analisa a atualização das zonas de uso e ocupação do solo nos logradouros relacionados no artigo 1º do Projeto de Lei Complementar nº 12/2026, com enquadramento proposto como Corredor Comercial Z-11. A análise apresenta fundamentação técnica favorável à proposta, considerando a constatação informada pela Secretaria de que os referidos logradouros possuem características de corredor comercial, em razão da existência de comércios já consolidados em seu entorno.

2 Delimitação dos logradouros abrangidos

A alteração deve observar estritamente os trechos e limites definidos na tabela do artigo 1º, reproduzidos a seguir. As indicações de abrangência total ou parcial correspondem às empregadas no projeto.

Logradouro	Zona atual	Zona proposta	Trecho e limite
Rua Olavo Bilac	Z-3	Z-11	Parcial — da Rua Antônio Teixeira de Barros à Rua Alexandre Fávaro.
Rua Presidente Getúlio Vargas	Z-3	Z-11	Total — da Avenida dos Imigrantes à Rua Veríssimo Prado.
Avenida Mário Scagnolato	Z-3	Z-11	Parcial — da Rua Alexandre Fávaro à Rua Padre Cruz.
Rua Maria Concheta Colombi	Z-3	Z-11	Parcial — da Avenida Mário Scagnolato à Rua Padre Cruz.
Rua Natal Cabana	Z-4	Z-11	Parcial — da Avenida Ângelo Franzin à Rua Antônio da Costa Laranjeira.
Rua Aureliano Esteves	Z-2	Z-11	Total — da Rua Geraldo de Melo Leitão à Rotatória 02.

Fonte documental: artigo 1º do PLC nº 12/2026 e respectiva exposição de motivos, constantes do arquivo encaminhado para análise.

3 Diagnóstico e caracterização urbanística

Conforme a constatação comunicada pela Secretaria, os logradouros abrangidos apresentam estabelecimentos comerciais consolidados em seu entorno. Essa ocupação evidencia uma dinâmica urbana com presença de atividades econômicas e oferece fundamento para reconhecer a vocação comercial dos trechos indicados, mediante seu enquadramento como Corredor Comercial Z-11.

A análise considera a relação entre a ocupação existente e a classificação urbanística proposta. A presença de comércio no entorno constitui indicativo da função comercial desses eixos, sem implicar afirmação de que todos os lotes tenham uso comercial ou de que todos os estabelecimentos estejam regularmente licenciados. O diagnóstico é qualitativo e não compreende inventário individual de atividades.

4 Justificativa técnica da atualização

O enquadramento proposto busca aproximar o ordenamento territorial da dinâmica de ocupação constatada, oferecendo referência urbanística para a análise de atividades comerciais e de serviços. A delimitação por cruzamentos permite circunscrever a alteração aos trechos expressamente previstos e evita sua extensão automática a outros segmentos das mesmas vias.

A classificação como corredor comercial pode favorecer a organização das atividades econômicas, o atendimento das demandas locais e o aproveitamento do tecido urbano existente. Esses resultados dependem da aplicação dos parâmetros urbanísticos e das condições de funcionamento pertinentes a cada atividade, preservando a convivência com os usos residenciais e a qualidade do espaço público.

A exposição de motivos identifica a Z-11 como Corredor Comercial e apresenta a atualização como medida de adequação do ordenamento territorial. A fundamentação deste estudo concentra-se na constatação de comércio consolidado informada pela Secretaria; não se atribuem aos trechos dimensões, fluxos, índices de ocupação ou condições ambientais que não tenham sido documentados.

5 Diretrizes para aplicação do enquadramento

Recomenda-se que a aplicação da alteração observe os limites do artigo 1º e sua representação no cadastro e no mapa de zoneamento municipal.

A existência de comércio consolidado fundamenta a revisão proposta, mas não equivale à regularização automática de edificações ou atividades. Também não comprova, isoladamente, capacidade de infraestrutura para qualquer porte de empreendimento. A exposição de motivos e o ofício de encaminhamento preveem participação popular, cuja realização e documentação devem integrar a instrução da proposta.

6 Conclusão técnica

Diante da constatação informada de comércios consolidados no entorno dos logradouros relacionados no artigo 1º, conclui-se favoravelmente, sob o aspecto urbanístico qualitativo, ao enquadramento dos trechos como Corredor Comercial Z-11, nos limites previstos no Projeto de Lei Complementar nº 12/2026. A atualização apresenta justificativa técnica por reconhecer a vocação comercial existente e permitir seu ordenamento, observadas as diretrizes de aplicação deste estudo.

São Pedro, 14 de Agosto de 2026.

Luis Carlos Piedade
Secretário de Obras, Meio Ambiente e Serviços Públicos