



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPLEMENTAR Nº 2513 DE 10 DE SETEMBRO DE 1.998

INSTITUI NORMAS SOBRE O PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE CUBATÃO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

NEI EDUARDO SERRA, Prefeito Municipal de Cubatão, faço saber que a Câmara Municipal decretou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 1º - Esta Lei tem por objetivo estabelecer normas relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de Cubatão.

Parágrafo Único - Fazem parte integrante desta Lei os seguintes Anexos, com os respectivos conteúdos:

- Anexo 1 - planta referente ao uso e ocupação do solo;
- Anexo 2 - planta referente à hierarquização do sistema viário;
- Anexo 3 - quadro referente ao regime urbanístico;
- Anexo 4 - quadro referente ao sistema viário;
- Anexo 5 - descrição dos perímetros das Áreas Especiais e das Zonas de Uso das Áreas Funcionais Urbanas;
- Anexo 6 - descrição das categorias de uso;
- Anexo 7 - padrões para estacionamentos;

Artigo 2º - Ficam sujeitas às disposições desta Lei a execução de loteamentos, de desmembramentos, de arejamentos e de edificações públicas e particulares, bem como a realização de quaisquer planos, projetos, obras e serviços públicos e particulares, que afetem, por qualquer meio, direta ou indiretamente, a organização físico-territorial da cidade de Cubatão.

Artigo 3º - Para fins fiscais, urbanísticos e de planejamento, o território do Município de Cubatão divide-se em área urbana de preservação e área urbana.

§ 1º - A área urbana de preservação compreende toda a área do Parque Estadual da Serra do Mar, criado pelo Decreto Estadual nº 10251, de 30 de agosto de 1977, incorporando todas as alterações posteriores, inclusive as da Lei 8976, de 28 de novembro de 1994, que autoriza a Fazenda do Estado a doar ao Município de Cubatão os imóveis que especifica”.

§ 2º - A área urbana compreende o restante da área do Município.

Artigo 4º - Para os efeitos de atender os objetivos e diretrizes do Plano Diretor, a área urbana do Município fica dividida em duas grandes áreas: as áreas especiais e as áreas urbanas funcionais.

§ 1º - As áreas especiais e as urbanas funcionais estão delimitadas no Anexo I.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 02

§2º - Às áreas urbanas funcionais aplicam-se as restrições urbanísticas, relativas ao uso e ocupação do solo, contidas no Título IV desta Lei.

CAPÍTULO I DAS DEFINIÇÕES

Artigo 5º - Para o efeito de aplicação das normas de parcelamento, uso e ocupação do solo, constantes desta Lei, fica definido o seguinte:

- I - gleba é a porção de terra que ainda não foi objeto de parcelamento de solo;
- II - loteamento é a subdivisão da gleba em lotes, destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- III - desmembramento é a subdivisão 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;
- IV - quadra é a área resultante da execução do loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos e logradouros públicos;
- V - 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 de veículos;
- VI - desdobro é a subdivisão da área de um lote, integrante de loteamento ou desmembramento aprovado, para a formação de novo ou novos lotes;
- VII - via de circulação é o espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres, sendo que:
 - a) via particular é aquela que se constitui em propriedade privada, ainda que aberta ao uso público;
 - b) via oficial é aquela que se destina ao uso público, como bem municipal de uso comum do povo;
- VIII - área livre é a superfície do lote não ocupada pela edificação;
- IX - alinhamento é a linha divisória existente entre o terreno de propriedade particular ou pública e o logradouro público;
- X - eixo de via é a linha que, passando pelo seu centro, é equidistante dos alinhamentos;
- XI - frente de lote é a divisa lindeira à via oficial de circulação de veículos;
- XII - fundo de lote é a divisa oposta à frente;
- XIII - recuo é a distância medida entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote, sendo que o recuo de frente é medido com relação ao alinhamento ou, quando se tratar de lote lindeiro a mais de um logradouro público, a todos os alinhamentos;
- XIV - taxa de ocupação é a relação entre a área de projeção de uma edificação sobre um terreno, (denominada área ocupada), e a área deste terreno;



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 03

- XV - coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificada, (área total coberta de uma edificação), e a área total da gleba ou lote;
- XVI - estacionamento é a área coberta ou descoberta, destinada à guarda de veículos, de uso privado ou coletivo;
- XVII - uso misto é a incidência em um mesmo lote ou edificação de mais de uma categoria de uso;
- XVIII - pavimento térreo ou primeiro pavimento é aquele cujo piso se situa, no máximo, 1,50m (um metro e meio) acima ou abaixo do nível médio do trecho de eixo da via, para a qual tem frente;
- XIX - zoneamento é a divisão da área urbana do Município em diferentes zonas de uso, visando à ordenação do crescimento da cidade e à proteção dos interesses da comunidade;
- XX - 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;
- XXI - equipamentos comunitários ou sociais são as instalações públicas, destinadas à educação, cultura, saúde, recreação, lazer e similares;
- XXII - áreas institucionais são as áreas destinadas à instalação de equipamentos comunitários.

CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS E DAS DIRETRIZES GERAIS

Artigo 6º - O plano de organização físico-territorial do Município de Cubatão visa alcançar o desenvolvimento físico da estrutura urbana, capacitando-a a assegurar condições adequadas às atividades humanas.

Artigo 7º - São objetivos desta Lei:

- I - promover o uso e a ocupação do solo urbano, de forma racional;
- II - estimular e orientar o desenvolvimento urbano;
- III - organizar o parcelamento do solo para fins urbanos, nas áreas urbanas funcionais;
- IV - proporcionar a implantação do processo de planejamento, adotando sistemática de acompanhamento permanente e atualização das disposições desta Lei.

Artigo 8º - Na aplicação desta Lei observar-se-ão as seguintes diretrizes gerais:

- I - definir o uso do solo urbano, indicando locais mais apropriados a cada atividade, evitando-se conflitos entre atividades incompatíveis;
- II - controlar as densidades a serem atingidas na utilização do solo urbano, com a finalidade de otimizar a utilização de serviços básicos e permitir o adequado assentamento populacional;
- III - orientar o planejamento desenvolvido por entidades dos sistemas habitacional e de planejamento urbano;



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 04

- IV - implementar o planejamento do sistema de áreas verdes, preservando as atuais e promovendo o aumento do índice de áreas verdes por habitante;
- V - ordenar a estrutura viária, hierarquizando-a de forma a otimizar o sistema de circulação, transporte e estacionamento;
- VI - manter permanente coordenação com órgãos federais, estaduais e municipais, que atuam na mesma área, a fim de assegurar a programação e execução integradas de investimentos.

TÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Artigo 9º - Esta Lei estabelece normas complementares, relativas ao parcelamento do solo municipal, para fins urbanos, com o objetivo de adequar as disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de Dezembro de 1979, às peculiaridades do Município de Cubatão.

Parágrafo único - O parcelamento do solo para fins urbanos, que poderá ser realizado mediante loteamento ou desmembramento, somente será permitido dentro do limite da área urbana, definida por esta lei.

Artigo 10 - Por ocasião da realização do parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades, o interessado deverá obedecer as restrições relativas às zonas de uso, aos padrões urbanísticos e ao sistema viário básico, definidos nesta Lei.

Artigo 11 - Fica vedado o parcelamento do solo, para fins urbanos:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar 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 exigências específicas das autoridades competentes;
- IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V - em áreas de preservação ecológica, ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção.

Artigo 12 - 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 + 1,50m (um metro e meio), referida ao IGGSP.

Artigo 13 - Os parcelamentos de solo executados em função de programas de regularização de núcleos habitacionais, realizados pela Secretaria Municipal de Planejamento, terão padrão urbanístico em regime especial, a partir do cadastro dos respectivos projetos, com vistas à máxima aproximação ao traçado existente.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 05

Parágrafo Único - Excetua-se do disposto neste artigo a realização de 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.

CAPÍTULO I DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Artigo 14 - Para os efeitos do disposto no Artigo 5º inciso II desta Lei, não configura loteamento a modificação, ampliação, alargamento e prolongamento de vias projetadas, efetivadas pelo Município, com vistas a dar continuidade ao seu sistema viário.

Artigo 15 - Em função dos usos predominantes estabelecidos pelo zoneamento 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, nas subcategorias ZR 1; ZR 2; ZR 3;
- II - loteamentos de interesse social - são aqueles realizados com a intervenção do Poder Público, em que os valores dos padrões urbanísticos são especialmente estabelecidos, com o objetivo de estimular a construção de habitações de interesse social;
- III - loteamentos industriais - são aqueles permitidos nas zonas de uso ZCC, ZCS e ZI, quando destinados à implantação de atividades industriais.

§ 1º - Exceto nos loteamentos de interesse social, cujas normas de edificação obedecerão legislação específica, quaisquer outras construções deverão obedecer as normas deste Código e de Edificação do Município.

§ 2º - O critério de localização dos loteamentos de interesse social, nas zonas de uso ZR2, ZR3 e ZCC, e nas áreas especiais de interesse público, fica a cargo do Poder Público Municipal e sua realização poderá ser feita pela iniciativa privada.

§ 3º - Os loteamentos industriais obedecem ao disposto no Anexo 3, quanto ao tipo de indústria permitido para cada uma das zonas ZCC, ZCS e ZI.

Artigo 16 - Da área total, objeto do projeto de loteamento, serão destinados, no mínimo:

- I - 20% (vinte por cento) para o sistema de circulação;
- II - 10% (dez por cento) para áreas verdes;
- III - 5% (cinco por cento) para áreas institucionais.

§ 1º - A porcentagem 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 industrial cujos lotes forem maiores do que 15 000 m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a porcentagem poderá ser reduzida.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 06

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

Artigo 17 - Na hipótese da área ocupada pelo sistema de circulação ser inferior a 20% (vinte por cento) da área total da gleba, a diferença existente deverá ser acrescida ao mínimo de área reservada para as áreas verdes.

Artigo 18 - No caso de loteamento lindeiro às áreas de mangues, deverão ser reservadas pelo loteador faixas de proteção, com largura média de 30m (trinta metros), ao longo desses limites, mas nunca inferior a 15 metros, obedecendo diretrizes expedidas pela Prefeitura.

Parágrafo Único - As áreas constituídas por essas faixas de proteção poderão ter a faixa “nom aedificandi” incluída e computadas como áreas verdes ou áreas destinadas a equipamentos comunitários, de recreação, de lazer ou praças, e serão objeto de projetos específicos, devendo estar de acordo com as diretrizes do Plano Diretor.

Artigo 19 - Na hipótese de cursos d’água atravessarem o loteamento, nenhum deles poderá ser retificado, aterrado ou tubulado, sem prévia anuência da autoridade competente.

Artigo 20 - As vias de circulação dos loteamentos obedecerão aos padrões constantes do Anexo 4.

Parágrafo Único - Os lotes resultantes de desdobro deverão possuir área mínima 125 m² (cento e vinte cinco metros quadrados) e frente mínima de 5.00 m (cinco metros) com, pelo menos, uma divisa lindeira à via oficial de circulação de veículos.

Artigo 21 - O comprimento das quadras deverá ser de até 250m (duzentos e cinquenta metros) e a largura mínima de 40m (quarenta metros), não sendo permitidas servidões de passagem para pedestres, para o fim de subdivisão das quadras.

Artigo 22 - As servidão de pedestres, nas respectivas quadras, deverá ter, no mínimo, 5.00 m (cinco metros) de largura, para permitir a arborização dos passeios dentro de faixas mínimas obrigatórias de 1.00 m (um metro) de largura, não pavimentada.

Artigo 23 - É necessário garantir a compatibilização entre a arborização, a infraestrutura aérea e a infra-estrutura subterrânea.

CAPÍTULO II DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Artigo 24 - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para o uso do solo, apresentando, para este fim, requerimento e:



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 07

- I - mapa de localização da gleba;
- 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 loteada;
 - 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 pelas legislações federal e estadual.

Parágrafo Único - O Município deverá estabelecer, mediante lei complementar, uma forma de compensação financeira aos empreendedores que executarem as obras de saneamento básico relativas ao seu loteamento, por meio de mecanismos tributários.

Artigo 25 - A Prefeitura Municipal indicará nas plantas apresentadas pelo interessado, junto com o requerimento:

- I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõe o sistema viário da cidade e do município relacionadas com o loteamento pretendido;
- 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 - 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 15m. (quinze) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

§ 2º - A Prefeitura Municipal terá o prazo de 30 (trinta) dias para a expedição das diretrizes.

§ 3º - As diretrizes expedidas terão validade por 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de sua expedição.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 08

Artigo 26 - Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o interessado deverá requerer a aprovação do projeto à Prefeitura Municipal, instruindo o pedido com o título de propriedade e a certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel, além de anotações de responsabilidades técnicas relacionadas ao projeto e cópia das diretrizes.

Artigo 27 - O interessado, além das exigências contidas nos artigos anteriores, deverá apresentar os seguintes documentos;

- I - Os desenhos conterão pelo menos:
 - a) A subdivisão das quadras em lote, com as respectivas dimensões e numeração;
 - b) O sistema de vias com a respectiva hierarquia;
 - c) As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, bordas, 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;
- II - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:
 - a) descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
 - 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;
 - d) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências;
- III - Apresentação da garantia para a execução das obras projetadas, na forma do artigo 36.

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.

Artigo 28 - O acordo que precede a aprovação do loteamento, deverá conter pelo menos as seguintes obrigações assumidas pelo loteador:

- a) 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;
- b) executar, às suas expensas, nos prazos fixados no cronograma aceito pela Prefeitura os desmatamentos, e os serviços de movimento de terra (aterro e desaterro);
- c) executar às suas expensas, quando necessários, obedecida sempre a RN oficial fornecida pela Prefeitura, a abertura de vias de comunicação e demais logradouros públicos;



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 09

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

CAPÍTULO III DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Artigo 29 - Para a aprovação do projeto de desmembramento o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel, e planta da gleba a ser desmembrada, contendo:

- I - indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II - indicação do tipo de uso predominante no local; e
- III - indicação da divisão de lotes pretendida na área.

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

CAPÍTULO IV DA APROVAÇÃO, DO REGISTRO E DA EXECUÇÃO DO PARCELAMENTO

Artigo 30 - O Executivo Municipal aprovará, atendidas todas as normas pertinentes em vigor, o parcelamento pretendido no prazo de 60 (sessenta) dias.

§ 1º - No caso de loteamento, o prazo previsto no “caput” deste artigo será contado da data de 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 gasto pelo interessado para atendimento da(s) diligência(s) será descontado da data inicial a que se refere o “caput” deste artigo.

Artigo 31 - 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, bem como os contratos e demais disposições pertinentes, observarão os termos da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 10

Artigo 32 - 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.

Parágrafo Único - Não poderá ser dado outro destino às áreas de domínio público, mencionadas neste artigo, reservando-se ao loteador ou à comunidade do loteamento, o direito de exigir do órgão público o cumprimento do fim especificado.

Artigo 33 - Após a aprovação do projeto de parcelamento, o interessado deverá requerer à Prefeitura Municipal a expedição da licença de execução, apresentando para tanto:

- I - documento do registro imobiliário do loteamento;
- II - recolhimento da garantia para execução das obras projetadas, na forma dos artigos 36 e 37;

Artigo 34 - 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, e as obras de demarcação dos lotes, quadras e logradouros, constantes dos projetos 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 às suas expensas, de acordo com a regulamentação a ser fixada por Decreto do Executivo.

Artigo 35 - O Município poderá licenciar as edificações simultaneamente à execução das obras de urbanização, condicionando o fornecimento do “Habite-se” à conclusão das obras vinculadas ao cronograma aprovado.

Artigo 36 - A execução das obras, a que se refere o artigo anterior desta Lei, deverá ser caucionada por prestação de garantia por parte do loteador, segundo uma das modalidades:

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

§ 1º - A garantia terá o valor equivalente ao custo orçamentado das obras, aceito pelos órgãos técnicos municipais, salvo no caso de garantia hipotecária, a qual terá valor equivalente a 30% (trinta por cento) dos lotes.

§ 2º - Não poderão ser dadas em garantia hipotecária 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.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 11

Artigo 37 - Caso as obras não sejam executadas dentro do prazo fixado no cronograma, a Prefeitura, mediante justificativa do loteador, poderá conceder a prorrogação, por igual prazo.

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

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

TÍTULO III DAS ÁREAS ESPECIAIS

Artigo 38 - Áreas especiais são aquelas que requerem um regime urbanístico especial, encontram-se identificadas no Anexo 1, condicionadas às suas peculiaridades no que se refere:

- I - às características de localização, situação topográfica, proteção à saúde pública e ao patrimônio histórico-ambiental, nos seus aspectos ecológicos, paisagísticos e culturais;
- II - a equipamentos urbanos, programas e projetos governamentais implantados nessas áreas.

Artigo 39 - As áreas especiais classificam-se em:

- I - área de interesse público;
- II - área de interesse urbanístico; e
- III - área de interesse ambiental.

Parágrafo Único - A utilização das áreas especiais estabelecidas neste artigo fica sujeita à aprovação, por parte da Prefeitura, da diretriz de ocupação que venha a ser proposta pelos empreendedores, de acordo com os usos estipulados pelo artigo 41 e a aprovação do Estudo de Impacto Ambiental.

CAPÍTULO I DAS ÁREAS DE INTERESSE PÚBLICO

Artigo 40 - As áreas de interesse público (IP), com as delimitações constantes do Anexo 5, são aquelas onde estão ou deverão ser implantados os equipamentos urbanos e os projetos governamentais ou privados, de comprovado interesse público.

Parágrafo Único - Entende-se como interesse público a implantação de novos equipamentos sociais, infra-estrutura e serviços urbanos, reurbanização de interesse social e empreendimentos geradores de emprego e renda para o Município.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 12

Artigo 41- As áreas classificadas como de interesse público, elencadas a seguir, têm seu perímetro descrito no Anexo 5 e obedecerão as diretrizes do Plano Diretor, aqui expressas com relação ao uso e ocupação do solo e de acordo com o Parágrafo Único do artigo 39.

Parágrafo Único - Nas áreas classificadas como IP1, IP2, IP4 e IP11, serão permitidas atividades industriais das categorias I1 e I2, desde que devidamente aprovadas pelos órgãos de controle ambiental e nas demais esferas de Governo.

IP1 - Areais I - Destinado à Atividade Retroportuária, Terminais Intermodais de Cargas / TIC, usos de comércio e serviços de apoio ao setor industrial e ao complexo portuário e demais usos compatíveis com as ZCS;

IP2 - Areais II (Aterros sanitários);

IP3 - Capivari (ETE-SABESP) – a aprovação de qualquer projeto dependerá de lei específica;

IP4 - Divisor Industrial (faixa de transição entre as cotas 50m e 100m na área do polo industrial.). Os usos compatíveis nesta zona compreenderão: manutenção de cursos de rios, proteção contra enchentes, (queimadores de gases), depósitos de produtos e sub-produtos do pólo industrial, desde que autorizado pelos órgãos de controle ambiental e nas demais esferas de governo;

IP5 - Áreas com indicação de uso predominantemente residencial de Baixa Densidade e outros usos compatíveis com a ZR1, constantes do Anexo 3, incluindo o Pinhal do Miranda, Cota 95, Cota 100;

IP6 - Áreas com indicação de uso predominantemente residencial de Baixa Densidade e outros usos compatíveis com a ZR1, constantes do Anexo 3, compreendendo a Cota 200 e Cota 400;

IP7 - Áreas com indicação de uso predominantemente residencial e outros usos compatíveis com a ZR2 e ZR3, constantes do Anexo 3, compreendendo a Vila Esperança;

IP8 - Área de expansão urbana, com indicação de uso compatível com a ZR3 e ZCS, constante do Anexo 3, compreendendo o Nhapium;

IP9 - Áreas livres públicas, junto ao sistema rodo-ferroviário, com usos compatíveis com as ZCS constantes do Anexo 3;

IP10 - Áreas com indicação de uso predominantemente compatíveis com ZCS constante do Anexo 3, admitidos os usos residenciais dentro dos limites da Vila dos Pescadores.

IP11 - Aterro Cosipa - Destinado à Atividade retroportuária, Terminais intermodais de cargas/TIC, usos de comércio e serviços de apoio ao setor industrial e ao complexo portuário e demais usos compatíveis com as ZCS.

IP12 - Estuário – Destinado a atividades portuárias.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 13

Artigo 42 - As áreas de interesse público terão regime urbanístico próprio, compatibilizado com o das áreas vizinhas.

CAPÍTULO II DAS ÁREAS DE INTERESSE URBANÍSTICO

Artigo 43 - As áreas de interesse urbanístico, são as áreas de preservação ou de renovação da paisagem urbana.

Artigo 44 - As áreas de preservação ou de renovação da paisagem urbana são aquelas que contém bens ou valores sócio-culturais dignos de serem preservados e recuperados, com vistas a atender aos objetivos do Plano Diretor.

Artigo 45 - As áreas de preservação ou de renovação da paisagem urbana, que deverão ser objeto de projetos específicos, abrangem:

- I - os Sambaquis;
- II - o Caminho do Mar;
- III - a Ponte Preta;
- IV - os Parques Urbanos e as áreas verdes livres públicas;
- V - os núcleos históricos (Largo do Sapó, Itutinga - antiga Cubatão de Cima, Companhia Santista de Papel, Biblioteca Municipal e Arquivo Histórico “Prof. João Rangel Simões”, casas da RFFSA e Cruzeiro Quinhentista).

Parágrafo Único - As áreas de preservação ou de renovação da paisagem urbana, que se encontram definidas com base na sua potencialidade, terão regime urbanístico próprio, em decorrência de sua localização, valor histórico e paisagístico, e serão objeto de lei específica, que disponha sobre a proteção do seu patrimônio.

CAPÍTULO III DAS ÁREAS DE INTERESSE AMBIENTAL

Artigo 46 - As áreas de interesse ambiental são os espaços físicos que, por suas características fisiográficas, geológicas, hidrológicas, botânicas e climatológicas, devem ter sua ocupação e utilização regulamentadas, no sentido de que o patrimônio ambiental do Município seja preservado e recuperado.

Artigo 47 - Constituem áreas de interesse ambiental aquelas regulamentadas pelos instrumentos legais vigentes nas esferas federal, estadual e municipal.

Artigo 48 - As áreas de interesse ambiental abrangidas por essa legislação estão divididas em duas zonas:

- I - Zona de Reserva Ecológica (ZRE); e
- II - Zona de Preservação (ZPE).



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 14

Parágrafo Único - Qualquer intervenção nas áreas de interesse ambiental deverá estar de acordo com as legislações federais e estaduais, a que se submetem, com as diretrizes do Plano Diretor e será definida por projeto de ocupação aprovado por lei específica.

Artigo 49 - As ZRE's compreendem o Parque da Serra do Mar, a partir da cota 50, mais os morros isolados inseridos na área urbana (Morro do Governo ou Jesuíta, Morro Boa Vista, Morro Areais, Morro do Casqueirinho, Morro do Cotia-Pará e outros morros menores), destacadas no Anexo 1.

Parágrafo Único - As autorizações já fornecidas pelos órgão competentes, com relação à intervenção nestas áreas, se de interesse público, poderão ser mantidas e eventualmente revisadas.

Artigo 50 - Nas ZPE's poderá ser admitida a existência de determinados usos, com vistas à preservação permanente e à recuperação ambiental.

§ 1º - Os usos permitidos nestas zonas referem-se àqueles restritos às instituições relacionadas à atividades ecológicas, de pesquisa científica, e educacional que visem a sua preservação e recuperação.

§ 2º - São as seguintes as zonas consideradas de Preservação, ZPE, discriminadas nos Anexos 1 e 5:

ZPE1 - Parque dos Manguezais

A - Nhapium/Saracura

B - Rio Santana/Córrego da Mãe Maria

C - Quadrilátero

ZPE2 - Parque do Rio Casqueiro/Rio Tatu

ZPE3 - Ponta do Casqueiro

ZPE4 - Parque do Estuário

ZPE5 - Piaçaguera / Rio Mogi

ZPE6 - Parque do Perequê

ZPE7 - Parque do Marzagão

ZPE8 - Parque do Vale Verde

TÍTULO IV DO REGIME URBANÍSTICO DAS ÁREAS URBANAS FUNCIONAIS

Artigo 51 - As áreas urbanas funcionais são aquelas que se enquadram nos padrões urbanísticos constantes desta Lei.

CAPÍTULO I DOS PADRÕES URBANÍSTICOS

Artigo 52 - Os padrões urbanísticos são a representação quantitativa da ordenação do espaço urbano com vistas ao:

I - adequado relacionamento das edificações com o local onde se encontram;

II - adequado relacionamento das densidades populacionais e das atividades exercidas nas zonas com os equipamentos urbanos.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 15

Artigo 53 - Os padrões urbanísticos poderão ser alterados em decorrência da evolução urbana, a partir das deliberações emanadas de comissão permanente, integrada por equipe multidisciplinar de técnicos da Assessoria Municipal de Planejamento, da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, da Assessoria Jurídica, e de representantes de entidades de classes, submetidas à Câmara Municipal, sob forma de revisão.

Artigo 54 - Define-se o regime urbanístico por meio de normas relativas:

- I - ao uso e ocupação do solo; e
- II - aos dispositivos do controle de edificações.

Parágrafo Único - As normas relativas ao controle de edificações são aquelas constantes do Código de Edificações do Município.

CAPÍTULO II DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 55 - O uso do solo, para atividades urbanas no Município, é regulado mediante a instituição de zonas de uso:

- I - as zonas de uso estão delimitadas por vias e logradouros públicos, divisas de lotes e acidentes geográficos, conforme apresentadas no Anexo 1 e descritas no Anexo 5;
- II - em cada zona haverá usos do solo permitidos e sujeitos a controle especial.

Artigo 56 - A disposição dos usos e atividades, bem como os critérios para a ocupação do solo na área urbana da cidade obedecerão às disposições desta Lei.

Artigo 57 - O Município ordenará o uso e a ocupação do solo com o objetivo básico de promover o desenvolvimento urbano, mediante a adoção dos seguintes instrumentos:

- I - utilização do Sistema Tributário, como elemento de política urbana, com vistas a estimular ou restringir a ocupação do solo, definido em Lei específica;
- II - utilização do Sistema Tributário, como elemento de estímulo às atividades econômicas no Município, mediante a criação de incentivos fiscais e financeiros, definidos em lei específica;
- III - elaboração e implantação do Plano de Prioridades para ocupação do solo e para reurbanização das áreas de ocupação irregular, por meio de projeto específico, de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor;
- IV - utilização de instrumentos relativos a operações urbanas, que impliquem em mudança do regime urbanístico de determinadas áreas, com a finalidade de interesse social;



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 16

- V - utilização da contribuição de melhoria, que poderá incidir sobre imóveis urbanos, valorizados pela execução de obras públicas municipais, tendo como limite individual o acréscimo de valor que da obra resulta para cada imóvel beneficiado.

SEÇÃO II DAS CATEGORIAS DE USO

Artigo 58 - Para os efeitos desta Lei, são estabelecidas as categorias de uso, discriminadas no Anexo 6, a seguir individualizadas, com as respectivas siglas e características básicas:

- I - Residência Unifamiliar (R1) - edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote;
- II - Residência Multifamiliar (R2) - edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote, compreendendo:
 - 1) R2.01 - casas isoladas, geminadas, sobrepostas, sobrepostas e geminadas, sobrados isolados, geminados, ou seja, unidades residenciais completas, agrupadas horizontalmente, todas com frente para a via oficial de circulação de veículos, observadas as seguintes disposições:
 - a) máximo de 6 (seis) unidades por agrupamento;
 - b) recuo mínimo de 3m (três metros) entre agrupamentos;
 - c) testada mínima de 3,5m (três metros e meio) para cada unidade residencial;
 - 2) R2.02 - casas isoladas, geminadas, sobrepostas, sobrepostas e geminadas, sobrados isolados, geminados, ou seja, unidades residenciais completas, agrupadas horizontalmente, em conjuntos perpendiculares à via oficial de circulação de veículos, observadas as seguintes disposições:
 - máximo de 6 (seis) unidades por agrupamento;
 - a) recuo mínimo de 3m (três metros) no pavimento térreo, para garantir acesso as unidades habitacionais, em uma das divisas laterais do lote;
 - b) testada mínima de 3,5m (três e meio metros) para cada unidade residencial;
 - 3) R2.03 - habitações agrupadas verticalmente.
- III - Conjunto Residencial (R3) - grupo ou grupos de edificações destinadas a habitação permanente, isoladas ou agrupadas horizontal ou verticalmente, ocupando área terreno superior a 1.200,00m² (um mil e duzentos metros quadrados), dispendo de espaços e instalações de utilização comum a todas as habitações do conjunto, cujos requisitos encontram-se elencados na Seção V deste Título;
- IV - Comércio Diversificado Compatível Com o Uso Residencial (C1) estabelecimentos de venda direta ao consumidor, ou não, de produtos compatíveis com o uso residencial no que diz respeito à distribuição e armazenagem dos produtos comercializáveis, porte e regime de funcionamento do estabelecimento, (horários, emissão de odores, nível de ruído, tráfego);



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 17

- V - Comércio Diversificado Incompatível Com o Uso Residencial (C2) estabelecimentos de venda direta ao consumidor ou não, de produtos relacionados ou não com o uso residencial, porém não compatíveis com este uso, pelo porte dos produtos, pelo tipo de mercadoria (produtos perigosos) e pelo regime de funcionamento do estabelecimento (horários, emissão de odores, nível de ruído);
- VI - Indústria Diversificada (I1) - estabelecimentos que podem se adequar aos padrões de usos não industriais, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos, aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental. Enquadram-se nesta categoria de uso as indústrias que não utilizam combustíveis, sólidos ou líquidos; que não produzem ruído, medido a 1,5m (um metro e meio) de qualquer ponto de sua divisa, superior a 70 dB (setenta Decibéis) na curva B do Medidor de Intensidade de Som, e cujos processos não põem em risco a saúde humana, sendo que os despejos de qualquer natureza possam ser tratados no próprio lote, assim como as necessidades de espaços para carga, descarga e estacionamento de veículos;
- VII - Indústria Especial (I2) - estabelecimentos que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos, e de níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental; estabelecimentos cujo funcionamento possam causar prejuízo à saúde, à segurança, ao bem estar público e à integridade da flora e da fauna regionais;
- VIII - Serviços Compatíveis Com o Uso Residencial (S1) estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população, ou não, que podem se adequar aos mesmos padrões de usos residenciais, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, vibrações e de poluição ambiental;
- IX - Serviços Diversificados (S2) - estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população ou a empresas, porém incompatíveis com o uso residencial, que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação, do porte, de acesso, de localização, de vibrações e de poluição ambiental;
- X - Instituições Compatíveis Com o Uso Residencial (E1) - espaços, estabelecimentos ou instalações destinados à educação, saúde, cultura, assistência social, culto religioso ou administração pública, cujo funcionamento seja compatível com o uso residencial quanto às características de padrões viários, níveis de ruídos e de concentração de pessoas;
- XI - Instituições Diversificadas (E2) - espaços, estabelecimentos ou instalações destinados à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso ou administração pública, cujo funcionamento seja incompatível com o uso residencial por implicarem em grande concentração de pessoas ou de veículos, níveis altos de ruídos ou emissão de odores, ou ainda, em padrões viários especiais;



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 18

- § 1º - São admitidos usos mistos, localizados em qualquer Zona de Uso, desde que atendidas as exigências do artigo 71.
- § 2º - Além das características básicas, estipuladas neste artigo, para as diferentes categorias de uso, devem as mesmas atender às exigências maiores e demais disposições instituídas nesta Lei, para cada zona de uso.

SEÇÃO III DAS ZONAS DE USO

Artigo 59 - Nas áreas urbanas funcionais, as unidades territoriais denominam-se “zonas”, que se subdividem segundo a tendência de uso do solo, nas seguintes subcategorias:

- I - ZR 1 - Zona de Uso Residencial de Baixa Densidade:
 - 1. Vale Verde
- II - ZR 2 - Zona de Uso Residencial de Média Densidade:
 - 1. Jd. das Indústrias;
 - 2. Vila Natal;
 - 3. Costa Muniz;
 - 4. Vila São José; e
 - 5. Caraguatá.
- III - ZR 3 - Zona de Uso Residencial de Alta Densidade:
 - 1. Vila Nova;
 - 2. Casqueiro; e
 - 3. Bolsões (A, B, C), respectivamente Bolsões VII, VIII e IX.
- IV - ZCC - Zona de Comércio Central
- V - ZCS - Zona de Comércio e Serviços de Apoio à Indústria:
 - 1. Areais;
 - 2. Cafezal;
 - 3. Basan; e
 - 4. Casqueiro (A,B,C,D).
- VI - ZI - Zona Industrial:
 - 1. Polo Industrial;
 - 2. Estireno; e
 - 3. Companhia Santista de Papel.

Parágrafo Único - A localização, a descrição dos perímetros e os índices urbanísticos, relativos às zonas de uso referidas neste artigo, encontram-se descritos, respectivamente, nos Anexos 1, 5 e 3.

SUBSEÇÃO I DAS ZONAS RESIDENCIAIS

Artigo 60 - As Zonas Residenciais (ZR) abrangem as atividades residenciais, exercidas em função da habitação, as complementares ou compatíveis, e os equipamentos locais comunitários e de serviço público.

Artigo 61 - Nas Zonas Residenciais serão permitidos condomínios fechados, obedecidas as disposições previstas nesta Lei.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 19

SUBSEÇÃO II DA ZONA DE COMÉRCIO CENTRAL

Artigo 62 - A Zona de Comércio Central (ZCC) é caracterizada pela predominância de atividades comerciais e de serviços.

Artigo 63 - Na Zona de Comércio Central, quando os pavimentos térreo e segundo destinarem-se, exclusivamente, ao uso comercial e de serviços ou a garagens, é permitida a utilização, para esses pavimentos, de até 92% (noventa e dois por cento) da área do lote, incluindo a ocupação total dos recuos frontal e lateral, mantido o recuo mínimo de fundo de 2m (dois metros).

Artigo 64 - Na Zona de Comércio Central, a partir do terceiro pavimento, para qualquer uso, as restrições de recuos de frente, de fundos e laterais, deverão obedecer os índices urbanísticos dessa Zona, descritos no **Anexo 3**

Parágrafo Único - A altura mínima permitida para o pavimento térreo será de 4m (quatro metros), medidos verticalmente no ponto de acesso do edifício.

SUBSEÇÃO III DA ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇO DE APOIO À INDÚSTRIA

Artigo 65 - A Zona de Comércio e Serviço de Apoio à Indústria (ZCS) caracteriza-se pela predominância de serviços.

§ 1º - Os usos permitidos e respectivos regimes urbanísticos das ZCS estão relacionados no Anexo 3.

§ 2º - Nas Zonas ZCS1, ZCS2 e ZCS3 serão admitidas, sob controle especial, indústrias das categorias I2, bem como ampliações das existentes, desde que devidamente aprovadas pelos órgãos de controle ambiental, nas demais esferas de governo.

§ 3º - Nas zonas, ZCS2, nos limites da Vila Elizabeth, ZCS4A, ZCS4B, ZCS4C, e ZCS4D serão admitidos usos residenciais.

SUBSEÇÃO IV DA ZONA INDUSTRIAL

Artigo 66 - A Zona Industrial (ZI) é caracterizada pela predominância de atividade industrial.

Parágrafo único - Qualquer instalação industrial deverá estar de acordo com as exigências dos órgãos competentes de controle de poluição ambiental e sanitário.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 20

Artigo 67 - As atividades de extração de areia, argila ou cascalho somente poderão ser implantadas em localizações determinadas pelo Poder Municipal, observadas as normas estaduais e federais pertinentes.

SEÇÃO IV DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS

Artigo 68 - Os Índices de Controle Urbanístico são os coeficientes de aproveitamento e taxa de ocupação do lote.

Parágrafo Único - Os valores dos Índices de Controle Urbanístico, bem como os locais de ocorrência, estão relacionados no Anexo 3.

Artigo 69 - Ficam expressamente vedadas quaisquer obras de reforma nas edificações, instalações e equipamentos, com ou sem mudança da atividade originária, em desacordo com o regime urbanístico estabelecido para a zona onde se localiza o imóvel.

Artigo 70 - São vinculadas às construções, devidamente aprovadas, as áreas dos terrenos comprometidas no projeto.

Parágrafo Único - Ficam vedadas, ainda que tenham sido objeto de alienação, a construção sobre as áreas que devem ser mantidas livres, em razão da taxa de ocupação, do índice de aproveitamento, da altura das edificações e dos recuos para ajardinamento, quando tiverem atingido os seus valores máximos.

Artigo 71 - É admitido o uso misto em lotes e edificações localizados em qualquer zona de uso, desde que:

- I - cada um dos usos seja permitido na zona e atenda, isolada e conjuntamente, as disposições desta Lei;
- II - para cada uso sejam previstas áreas de acesso e de circulação independentes;
- III - os usos não residenciais que estejam voltados diretamente a via pública.

Artigo 72 - O pavimento térreo em pilotis, quando livre e desembaraçado, e sem qualquer vedação, a não ser a caixa de escadas e ou de elevadores, não será computado para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento.

Artigo 73 - No caso de lote de esquina, um dos recuos será considerado como principal, estabelecido no Anexo 3, enquanto os demais poderão ser considerados secundários, respeitando-se o recuo mínimo de 2,00m (dois metros).

Parágrafo Único - Os lotes com frente para mais de um logradouro público, que não formem esquina, terão os recuos frontais considerados como principais, respeitando-se o estabelecido no Anexo 3.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 21

Artigo 74 - Os conjuntos de prédios residenciais, comerciais ou mistos deverão ter afastamento entre blocos de, no mínimo, 4,0m (quatro metros) + H10, sendo o H a distância do piso considerado e do segundo pavimento que deve ser aplicado toda vez que o edifício exceda a 4 (quatro) pavimentos, sem prejuízo dos demais recuos.

Artigo 75 - Não serão computados para cálculo da Taxa de Ocupação e do Coeficiente de Aproveitamento:

- I - beirais de até 1,0m (um metro);
- II - pergolados, em que o espaçamento entre elementos seja menor ou igual a 3 (três) vezes a largura dos mesmos, respeitando um espaçamento mínimo de 0,15m (quinze centímetros) e no máximo de 0,45 m (quarenta e cinco centímetros);
- III - abrigos de automóveis com área máxima de 20m² (vinte metros quadrados), sem vedação de qualquer espécie;
- IV - passagens cobertas com área máxima de 10 m² (dez metros quadrados) e extensão máxima de 4,00 m (quatro metros), permitidas, sem vedação de qualquer espécie;

§ 1º - Tratando-se de uso exclusivamente comercial no pavimento térreo, será permitida a ocupação dos recuos obrigatórios com frente para a via pública, como complemento da atividade comercial, não se permitindo no entanto construções, instalações de mobiliário ou máquinas em caráter permanente, garantidas as entradas independentes dos estabelecimentos, a iluminação e ventilação naturais através de portas e janelas em área não inferior a 60 % (sessenta por cento) da área da fachada;

§ 2º - Os pergolados poderão ocupar os recuos mínimos obrigatórios, desde que o espaçamento entre eles esteja de acordo com o enunciado no item II deste artigo;

§ 3º - Os abrigos de automóveis, de que trata o inciso III deste artigo, poderão ser localizados nas áreas de recuos obrigatórios;

§ 4º - As passagens cobertas de que trata o inciso IV deste artigo, poderão ser localizadas nas áreas de recuos laterais obrigatórios;

§ 5º - As áreas descobertas integrantes dos edifícios, inclusive a área de garagem em prédios sobre pilotis, a caixas de escadas e de elevadores, serão consideradas áreas úteis, portanto área construída, deixando apenas de ser computadas nos cálculos das Taxas de Ocupação e dos Coeficientes de Aproveitamento.

Artigo 76 - Não será computada no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento a área destinada à garagem dos edifícios, desde que não ultrapasse o total permitido para os demais usos, conforme Anexo 3, com exceção das edificações que se destinem exclusivamente ao estacionamento de veículos.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 22

Artigo 77 - Em todas as zonas 20% (vinte por cento) da área remanescente resultante da aplicação da Taxa de Ocupação, ou aplicação dos recuos mínimos obrigatórios, deverão ser mantidas permeáveis.

Artigo 78 - Em edificações com mais de 5 (cinco) pavimentos é obrigatório a instalação de elevadores, obedecidas as normas técnicas oficiais e as demais especificações dispostas no Código de Edificações do Município.

Artigo 79 - No recuo de fundo obrigatório é admitida a construção de edícula isolada, com afastamento mínimo de 3m (três metros) da edificação principal, não sendo incluída na Taxa de Ocupação Máxima do lote até o limite de 30m² (trinta metros quadrados), não podendo ultrapassar o limite de 1/3 (um terço) da área da construção principal, admitida a tolerância de 10% (dez por cento) da área resultante deste cálculo.

Parágrafo Único - A edícula prevista no “caput” deste artigo terá destinação específica de complemento da edificação principal, não podendo, em qualquer caso, caracterizar unidade autônoma.

SEÇÃO V DOS CONJUNTOS RESIDENCIAIS

Artigo 80 - Na implantação de conjuntos residenciais, enquadrados na categoria de uso R3, deverão ser atendidos os seguintes requisitos:

- I - espaços de utilização comum não cobertos, destinados ao lazer de, no mínimo, 6m² (seis metros quadrados) por habitação;
- II - espaços de utilização comum, cobertos ou não, destinados à instalação de equipamentos sociais de, no mínimo, 4m² (quatro metros quadrados) por habitação, não sendo computados, quando cobertos, para efeito do Cálculo do Coeficiente de Aproveitamento, até o máximo de 4m² (quatro metros quadrados) por habitação, desde que ocupem o pavimento térreo;

§ 1º - Os espaços definidos nos itens I e II deverão ser devidamente equipados para os fins a que se destinam, constituindo parte integrante do projeto;

§ 2º - O conjunto poderá dispor de espaços cobertos destinados aos usos das categorias C1 e S1, correspondendo ao máximo de 2m² (dois metros quadrados) de área construída por habitação, sem prejuízo da Taxa de Ocupação e do Coeficiente de Aproveitamento da respectiva Zona.

§ 3º - Todo conjunto habitacional de interesse social construído em área cedida ou doada pelo Poder Público obedecerá a forma de edificação com 03 ou mais pavimentos

§ 4º - Facultativamente, à critério do Poder Público, poderá haver incentivo para empreendimentos particulares na forma prevista no § 3º.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 23

Artigo 81 - As edificações do conjunto deverão estar em conformidade com as seguintes disposições:

- I - no caso de blocos de habitações agrupadas horizontalmente:
 - a) máximo de 6 (seis) unidades por agrupamento;
 - b) recuo mínimo de 3m (três metros) entre agrupamentos;
 - c) testada mínima de 3,5m (três metros e meio) para cada unidade residencial;
- II - no caso de habitações isoladas, a distância mínima entre duas unidades habitacionais será de 3.00m (três metros);
- III - os conjuntos de prédios residenciais, comerciais ou mistos deverão ter afastamento entre blocos de, no mínimo, 4,0m (quatro metros) + H 10, sendo o H a distância do piso considerado e do piso do segundo pavimento que deve ser aplicado toda vez que o edifício exceda a 4 (quatro) pavimentos, sem prejuízo dos demais recuos, sendo que cada fachada de bloco não poderá ultrapassar a dimensão máxima de 60m (sessenta metros).

Artigo 82 - Os acessos às edificações do conjunto poderão ser realizados através de via particular interna ao conjunto.

Parágrafo Único - A largura mínima da via de circulação de veículos interna ao conjunto, será de:

- a) 8,5 m (oito e meio metros), dos quais 3m (três metros) destinados aos passeios, quando seu comprimento for menor ou igual a 200m (duzentos metros);
- b) quando as ruas de acesso tiverem comprimento superior a 200 m (duzentos) metros, serão obrigatórios os dispositivos para manobras de veículos, de forma a permitir a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 20m (vinte metros), salvo os casos em que ocorram cruzamentos com ruas de categoria superior;
- c) 12,00m (doze metros), dos quais 4m (quatro metros) destinados aos passeios, quando sua extensão for maior que 200m (duzentos metros).

Artigo 83 - Somente a via particular de circulação de veículos interna, com largura igual ou superior a 14,5m (quatorze e meio metros) poderá estabelecer ligação entre duas vias oficiais de circulação.

Artigo 84 - As garagens ou estacionamentos coletivos poderão ter acesso direto à via oficial de circulação, obedecidos os recuos estabelecidos por Lei.

Artigo 85 - Os recuos frontais, com relação às vias internas do conjunto não são considerados obrigatórios, sendo estabelecido a partir dos critérios adotados pelo projeto.

Artigo 86 - Todas as áreas de uso comum serão caracterizadas como bens de condomínio do conjunto.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 24

SEÇÃO VI DOS PARQUES LINEARES

Artigo 87 - Os parques lineares constituem áreas de interesse paisagístico associados aos parques urbanos, ao sistema viário e às ciclovias, podendo ainda estar associados à equipamentos sociais, cujo detalhamento deverá ser objeto de projeto, aprovado por lei específica conforme diretrizes do Plano Diretor.

Artigo 88 - As larguras das faixas que compõem o Sistema de Parques Lineares podem variar de um mínimo de 15m (quinze metros) até 60m (sessenta metros), para permitir a implantação de equipamentos de interesse social com o tratamento paisagístico adequado, garantindo a proteção ao meio ambiente, de acordo com as Diretrizes do Plano Diretor.

Artigo 89 - Os Parques Lineares poderão situar-se junto a elementos naturais (áreas de mangues, margens de rios e “lagos”) e junto a elementos construídos (ruas, rodovias, ferrovias e faixas de domínio), conforme diretrizes do Plano Diretor.

SEÇÃO VII DOS POSTOS DE COMBUSTÍVEIS

Artigo 90 - Somente é permitida a localização de postos de combustíveis ao longo das vias classificadas como arteriais, coletoras e sub-coletoras, no sistema viário de Cubatão, cumpridas as disposições desta Lei e as do Código de Obras.

Artigo 91 - A distância mínima estabelecida entre dois postos de abastecimento de combustíveis é de 30m (trinta metros), medidos entre as bombas de abastecimento.

Artigo 92 - Fica estabelecida a distância de 100m (cem metros), entre o terreno onde se pretende instalar um posto de abastecimento de combustíveis e a localização de arsenal ou qualquer equipamento, que implique em aglutinação de pessoas, tais como equipamentos de saúde, de educação, religiosos, carcerários, orfanatos e asilos.

Artigo 93 - São permitidos nos postos de abastecimento de combustíveis, os seguintes serviços:

- I - venda de combustíveis e gás (GLP) de uso doméstico;
- II - venda, instalação, troca ou conserto de pneus, baterias, e outras peças de veículos que sejam de fácil e rápida instalação;
- III - lavagem e lubrificação;
- IV - comércio e serviços de conveniência;

Parágrafo Único - As atividades dispostas nos incisos I, II e III deste artigo, dependerão, para autorização do órgão municipal competente, da instalação de sistemas de tratamento de efluentes líquidos e sólidos resultantes, de acordo com as aprovações dos órgãos de controle ambiental nas demais esferas de governo.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 25

Artigo 94 - A área mínima do lote para a implantação de postos de combustíveis é de 600m² (seiscentos metros quadrados) .

Artigo 95 - Os índices urbanísticos para uso previsto nesta Seção, independente da Zona de Uso, são:

I - taxa de ocupação máxima = 0,5; e

II - coeficiente de aproveitamento máximo = 0,5.

§ 1º - As coberturas das bombas de combustível não estão incluídas nestes índices urbanísticos, até o limite de 30 m² (trinta metros quadrados) de cobertura por bomba, a partir do qual é considerada área excedente para cálculo dos índices, em qualquer caso, serão obedecidos os recuos obrigatórios de, no mínimo, 5m (cinco metros) de fundo, 3m (três metros) de cada um dos lados, e 5m (cinco metros) de frente, independentemente da Zona de Uso na qual se situar o posto.

§ 2º - Para a implantação dos edifícios os recuos serão de 3m (três metros) de um dos lados, e 5m (cinco metros) de frente, independentemente da zona de uso na qual se situar o posto.

SEÇÃO VIII DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTOS

Artigo 96 - Os imóveis que se enquadram nas categorias de uso constantes do Anexo 7, devem possuir área para estacionamento de veículos, respeitados os dimensionamentos ali constantes.

§ 1º - Nos casos em que o número de vagas seja superior a 100 (cem), serão exigidos dispositivos para entrada e saída dos veículos, a fim de minimizar a interferência no tráfego da via de acesso ao imóvel.

§ 2º - Poderão ser utilizados para estacionamento ou área para carga e descarga os recuos previstos por esta Lei, desde que não interfiram na área de circulação de pedestres e tenham as condições de acesso previstas no Código de Obras.

Artigo 97 - O espaço mínimo necessário para estacionar um veículo será de 12,5m² (doze e meio metros quadrados), com largura mínima de 2,5m (dois e meio metros) para as categorias de uso residencial, comercial e de serviços; e será de 20m² (vinte metros quadrados), com largura mínima de 2,75m (dois metros e setenta e cinco centímetros) para a categoria de uso industrial.

Artigo 98 - O espaço mínimo para carga e descarga será de 24m² (vinte e quatro metros quadrados), com largura mínima de 3m (três metros).

Parágrafo Único - Nas edificações existentes na data da publicação desta Lei, desprovidas deste espaço, os serviços de carga e descarga deverão ser realizados em horários determinados pela Prefeitura Municipal.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 26

Artigo 99 - Quando se tratar de edificação destinada exclusivamente a garagem para estacionamento de veículos, o coeficiente máximo de do lote será acrescido de 50% (cinquenta por cento) do coeficiente fixado nesta Lei para as diferentes Zonas de Uso.

SEÇÃO IX DA ESTRUTURA VIÁRIA

Artigo 100 - O Sistema Viário Urbano será constituído pelas vias existentes ou projetadas na área urbana, de conformidade com os Anexos 2 e 4 desta Lei.

§ 1º - As vias projetadas em planos de urbanização passarão a integrar o Sistema Viário Urbano, após sua aprovação pela Prefeitura.

§ 2º - Os alinhamentos e nivelamentos serão incluídos nas plantas dos projetos de vias e logradouros públicos e nos planos de urbanização ou parcelamento do solo.

§ 3º - As vias ou logradouros públicos sujeitos à modificação, para efeito de regularização ou alargamento, obedecerão a projetos, que deverão ser aprovados pelo Executivo Municipal.

§ 4º - Não serão aprovados ou permitidos desmembramentos que comprometam o prolongamento das vias existentes ou projetadas.

Artigo 101 - A abertura, prolongamento e ampliação de vias, estradas e caminhos deverão estar em conformidade com normas e diretrizes constantes do Plano Diretor e desta Lei.

Artigo 102 - O Sistema Viário será planejado de forma a atender a seguinte classificação hierárquica:

I - Rede Viária de Primeiro Nível, constituída pelas vias arteriais;

II - Rede Viária de Segundo Nível, constituída pelas vias coletoras e sub-Coletoras; e

III - Rede Viária de terceiro nível constituída pelas vias locais.

Artigo 103 - As intersecções e conexões entre vias de diferentes níveis de serviços serão projetadas a partir do fluxo de veículos e de suas características funcionais, definidas em projeto específico.

Artigo 104 - As vias de circulação terão dimensões de caixa, passeios e faixas de rolamento, compatíveis com as funções a serem desempenhadas, de forma a se ajustarem ao uso e à densidade das áreas servidas, observados os índices constantes no Anexo 4.

TÍTULO V DO LICENCIAMENTO

Artigo 105 - Os usos e as atividades previstas nesta Lei dependerão de licenciamento prévio a cargo do poder público municipal, requerido pelo proprietário ou possuidor do imóvel à qualquer título.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 27

Artigo 106 - Somente serão expedidas licenças para edificações que atendam as disposições desta Lei e do Código de Obras, devendo para tanto estar o lote devidamente regularizado junto ao órgão competente da Prefeitura Municipal.

Artigo 107 - Não se expedirá licença para qualquer edificação que prejudique a abertura ou ampliação de vias de circulação existentes ou projetadas.

Artigo 108 - Os alvarás de localização e funcionamento expedidos pelo poder público municipal serão cassados caso o uso não corresponda à aprovação, sem que assista à parte qualquer indenização.

Artigo 109 - Serão expedidas licenças de obras relacionadas a edifícios cuja construção não esteja em conformidade com esta Lei, nos seguintes casos, respeitadas as disposições do artigo 130:

- I - edifício conforme quanto ao uso, mas não conforme em outros aspectos: será permitida a reforma que não implique no agravamento da desconformidade apresentada;
- II - edifício não conforme quanto ao uso: será permitida a reforma que não implique na ampliação da área utilizada ou acréscimo da área construída.

Parágrafo Único - Para os edifícios conformes ou não conformes quanto a esta Lei o proprietário ou possuidor deverá apresentar Laudo de Vistoria, elaborado por técnico habilitado, devidamente inscrito junto ao órgão competente da Prefeitura, garantindo as condições de segurança e estabilidade do imóvel.

Artigo 110 - O prazo de vigência das licenças de uso, construção, reforma ou demolição é de 1 (um) ano, a partir da data da expedição, após o qual perderão a validade caso não tenha início a obra ou seja estabelecido o uso, ou no caso de obra iniciada, não for concluída no prazo assinalado na licença.

§ 1º - Considera-se obra iniciada a conclusão dos baldrame, sapatas ou estaqueamento, no caso de construção, quando se tratar de reforma ou demolição, será caracterizada pela execução da metade dos serviços previstos.

§ 2º - Os prazos estabelecidos neste artigo poderão ser prorrogados, à critério da autoridade competente, mediante justificção do interessado, desde que a prorrogação não seja contrária aos interesses públicos.

§ 3º - Para solicitar a prorrogação do prazo da licença, o interessado deverá apresentar requerimento à Prefeitura até 30 (trinta) antes do prazo de expiração da licença.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 28

TÍTULO VI DAS PENALIDADES

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 111 - A não observação ou o descumprimento das disposições previstas nesta Lei implicará no cometimento de infração sujeitando o infrator à imposição das seguintes penalidades:

- I - advertência, com prazo de 10 (dez) dias para regularização, nos casos de primeira infração, salvo quando se tratar de infração sujeita à interdição, embargo ou demolição;
- II - multa pelo cometimento de infração, observado o disposto no parágrafo 1º deste artigo;
- III - interdição de atividades, temporária ou definitiva, para os casos de infração continuada;
- IV - embargo da obra, total ou parcial, iniciada sem aprovação ou em desacordo com os projetos aprovados, respondendo o infrator pelos danos e despesas a que der causa, direta ou indiretamente;
- V - demolição ou restauração de obra ou edificação, que contrarie as normas desta Lei;
- VI - apreensão das máquinas e do material usados para cometimento de infração;

§ 1º - As multas obedecerão a seguinte classificação em função da gravidade da infração:

- a) Classe 1 - 500 (quinhentas) Unidades Fiscais de Referência UFIR;
- b) Classe 2 - 200 (duzentas) Unidades Fiscais de Referência - UFIR;
- c) Classe 3 - 50 (cinquenta) Unidades Fiscais de Referência - UFIR.

§ 2º - A multa e a advertência poderão ser aplicadas simultaneamente.

§ 3º - As penalidades de interdição, embargo e demolição poderão ser aplicadas sem prejuízo daquelas previstas nos incisos I, II e VI deste artigo.

§ 4º - Recusando-se o infrator a executar a demolição ou a restauração, a Prefeitura poderá executar o trabalho, cobrando do infrator por via administrativa ou judicial o custo do serviço apurado pelo setor competente, devidamente atualizado.

§ 5º - O Servidor Público responsável, poderá aplicar a pena de multa cumulativamente com a de embargo, quando o infrator ou responsável não cumprir a determinação da regularização.

§ 6º - Nas hipóteses de descumprimento do projeto aprovado, de condição estabelecida no Alvará de Licença e da imposição de embargos, demolição ou interdição, a autoridade administrativa deverá cassar a licença expedida.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 29

Artigo 112 - A regularização das infrações à presente Lei corresponderá, combinada ou isoladamente:

- I - ao licenciamento da obra, edificação ou uso;
- II - à adequação dos correspondentes projetos aprovados de edificação, obra ou parcelamento e de suas ampliações, de usos e respectivas alterações;
- III - ao cumprimento das providências exigidas pela autoridade competente e destinadas à reparação dos danos efetivos ou à prevenção dos danos potenciais, nas condições previstas nesta Lei.

Artigo 113 - Nos casos de reincidência, a multa prevista no inciso II do artigo 111 será aplicada pelo valor correspondente ao dobro da anterior, conforme critérios que forem estabelecidos em regulamento próprio, sem prejuízo da aplicação cumulativa de outras sanções cabíveis.

Artigo 114 - Na hipótese de infração envolvendo pessoa jurídica a penalidade será cumulativamente aplicada à empresa e aos seus responsáveis técnicos.

Artigo 115 - A Prefeitura representará junto ao CREA - 6ª Região, órgão incumbido da fiscalização do exercício profissional de engenharia e de arquitetura na região, contra os contumazes na prática de infração a esta Lei.

Artigo 116 - No caso da prática contumaz de infração aos dispositivos desta Lei, por profissionais ou empresas de engenharia ou de arquitetura, a Prefeitura deverá aplicar pena de suspensão do cadastro municipal por período não inferior a 2 (dois) meses e não superior a 2 (dois) anos, sem prejuízo de outras penalidades cabíveis.

Artigo 117 - Da aplicação das penalidades previstas nesta Lei, caberá recurso, no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

Artigo 118 - A multa deverá ser recolhida no prazo de dez dias corridos contados do decurso do prazo para defesa ou da intimação do despacho da decisão final de indeferimento, sob penal da imediata inscrição na dívida ativa do município

Artigo 119 - Correrão por conta do infrator ou responsável todas as despesas derivadas, direta ou indiretamente, das infrações às disposições desta Lei.

CAPÍTULO II DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES

Artigo 120 - São consideradas infrações as seguintes condutas prejudiciais à utilização do solo e à orientação do desenvolvimento físico-territorial das áreas urbanas de Cubatão, submetendo os infratores às penalidades descritas:



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 30

- I - concorrer, de qualquer modo, para prejudicar o clima da região ou desfigurar a paisagem: imposição de multa da Classe 1 e a demolição da obra e/ou restauração da situação anterior;
- II - acelerar o processo de erosão de terras, comprometendo a estabilidade ou modificando a composição e disposição das camadas do solo, prejudicando a porosidade, permeabilidade e inclinação dos planos de clivagem: imposição de multa da Classe 1 e a restauração da área atingida;
- III - promover o ressecamento do solo: imposição de multa da Classe 3 e a restauração da área atingida;
- IV - comprometer o desenvolvimento das espécies vegetais em logradouros públicos: imposição de multa da Classe 2;
- V - concorrer para modificar de forma prejudicial o escoamento de água de superfície e a velocidade dos cursos d'água: imposição de multa da Classe 1 e a restauração da situação anterior;
- VI - concorrer para modificar de forma prejudicial o armazenamento, pressão e escoamento das águas de subsolo, com alteração do perfil do lençol freático: imposição de multa da Classe 1 da Classe 1 e a restauração e/ou demolição de obra;
- VII - alterar ou concorrer para alterar as qualidades físicas, químicas e biológicas das águas de superfície ou de subsolo: imposição de multa da Classe 1 e a restauração da situação anterior;
- VIII - atentar contra construções, unidades ou conjuntos arquitetônicos e aspectos urbanos remanescentes de culturas passadas, tenham ou não sido declaradas integrantes do patrimônio cultural da cidade: imposição de multa da Classe 1 e a restauração da área ou construção;
- IX - promover uso proibido do imóvel: imposição de multa da Classe 1 e embargo do uso;
- X - promover uso permissível do imóvel, sem prévia licença da autoridade administrativa: imposição de multa da Classe 2;
- XI - deixar de observar as regras relativas ao alinhamento, índices de ocupação e de utilização de recuos mínimos, gabaritos máximos, e áreas para estacionamento ou carga e descarga: imposição de multa da Classe 2 e demolição da construção irregular;
- XII - promover parcelamento do solo ou construção que comprometa o Sistema Viário Urbano: imposição de multa da Classe 1, restauração da área e/ou demolição da construção;
- XIII - executar obra com finalidade de empregá-la em atividade nociva ou perigosa, sem prévia licença da autoridade administrativa: imposição de multa da Classe 1 e demolição da obra;
- XIV - exercer atividade nociva ou perigosa, sem licença ou sem observar disposições desta Lei ou de seu Regulamento: imposição de multa da Classe 1;
- XV - modificar projeto aprovado, introduzindo-lhe alterações contrárias às disposições desta Lei, seu Regulamento ou diretrizes administrativas: imposição de multa da Classe 2;
- XVI - iniciar a execução de obras ou serviços sem licença da autoridade administrativa: imposição de multa da Classe 2 e embargo e/ou demolição, caso o licenciamento não seja possível;



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 31

- XVII - assumir responsabilidade pela execução de projeto, entregando a pessoa não habilitada: imposição de multa da Classe 3;
- XVIII- não atender a intimação de vistoria administrativa ou de fiscalização de rotina: imposição de multa da Classe 2.

Parágrafo Único - Sem prejuízo de outras penalidades, o Poder Público poderá aplicar a pena de multa prevista na letra “a”, do Parágrafo 1 do Artigo 111, combinada com o embargo das obras, dos parcelamentos de solo realizados em desacordo com as disposições contidas na Lei Federal nº. 6.766, de 19 de Dezembro de 1979, e nesta Lei.

CAPÍTULO III DOS PROCEDIMENTOS

Artigo 121 - As intimações e os Auto de Infração serão assinados por fiscal municipal (Servidor Público), lotado no setor competente da Prefeitura Municipal.

Artigo 122 - O Auto de Infração conterá, obrigatoriamente, os seguintes elementos:

- I - dia, mês, ano, hora e local em que foi lavrado;
- II - nome do infrator, profissão, idade, estado civil, residência e domicílio;
- III - descrição sucinta do fato determinante da infração;
- IV - dispositivo infringido e a multa imposta;
- V - Nome e assinatura do fiscal (Servidor Público Municipal);
- VI - assinatura do infrator, no caso de recusa deste o fiscal deverá relatar no auto;

Parágrafo Único - A lavratura do Auto de Infração independe de testemunhas e o fiscal (Servidor Público Municipal) que o subscreve assumirá inteira responsabilidade pelos seus termos, passivo de sanção por falta grave, no caso de erros ou excesso.

TÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Artigo 123 - De acordo com a zona em que se situa o uso de uma gleba, lote ou edificação, aprovado anteriormente à data de vigência desta Lei, será classificado como:

- I - conforme, em qualquer zona de uso, adequando-se às incentivado;
- II - não conforme, em qualquer zona, o uso, a ocupação e aproveitamento da gleba, lote e edificação, que sejam inadequados em relação às normas e restrições estabelecidas para essa zona e nela não sejam permitidos.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 32

Artigo 124 - O uso não conforme poderá ser tolerado, desde que sua existência regular, anteriormente à data de vigência desta Lei, seja comprovada, mediante documento expedido pela Prefeitura e, quando for o caso, por outros órgãos e entidades estaduais e federais competentes, obedecidas as disposições desta Lei e as a seguir elencadas:

- I - não será admitida a substituição do uso não conforme tolerado por qualquer outro uso não conforme, que agrave a desconformidade com relação às exigências desta Lei;
- II - não serão admitidas quaisquer ampliações na ocupação ou aproveitamento do solo, admitindo-se, apenas, as reformas essenciais à segurança e à higiene das edificações, instalações e equipamentos.

§ 1º - A desconformidade de ocupação ou aproveitamento poderá ser tolerada exigindo-se, porém, que em projetos de ampliações as novas partes estejam em conformidade com as normas desta Lei;

§ 2º - A tolerância do uso não conforme fica condicionada à inexistência de débitos inscritos na dívida ativa do município, referentes ao imóvel ou à atividade objeto da tolerância.

§ 3º - O uso não conforme deverá adequar-se aos níveis de ruídos e de poluição ambiental exigíveis para a zona em que esteja localizado, bem como obedecerá aos horários de funcionamento, disciplinados pela legislação pertinente.

Artigo 125 - Nos projetos de edificação, com licenças expedidas anteriormente à data de publicação desta Lei não será admitida qualquer alteração que resulte agravamento da desconformidade do projeto com relação ao estatuído na presente Lei.

Artigo 126 - Os expedientes administrativos, ainda sem despacho decisório, protocolados anteriormente à data de publicação desta Lei, que não se enquadrem nas disposições ora estatuídas, serão decididos na conformidade da legislação anterior.

Parágrafo Único - O prazo máximo admitido para o início de obra de edificação, abrangida pelo disposto neste artigo, será de 1 (um) ano, a contar da data de expedição do respectivo alvará, caracterizando-se o início de obras pelo prescrito na legislação em vigor.

TÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 127 - Para a execução do disposto nesta Lei poderá o Poder Executivo celebrar convênios com órgãos e entidades federais e estaduais, visando, entre outros objetivos, a fiscalização, a aprovação de projetos e o cumprimento das obrigações fixadas nesta Lei.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 33

Artigo 128 - Para o efeito de aplicação desta Lei, tomar-se-á por base, para determinação da gleba ou lote, aquela constante do cadastro imobiliário municipal.

Artigo 129 - As áreas não ocupadas ou subutilizadas, desde que estejam contidos em loteamentos ou desmembramentos devidamente aprovados, incluídas nas zonas ZCS, ZI e IP, poderão receber incentivos fiscais, econômicos e financeiros estabelecidos em Legislação Municipal.

Artigo 130 - Ficam mantidas, em todos os seus termos, as disposições da Lei nº 2.091, de 21 de Setembro de 1992, que institui o Programa de Lotes Urbanizados e Moradias Populares, por intermédio da iniciativa privada.

Parágrafo Único - O zoneamento definido na Lei referida no “caput” (Zonas de Incentivo a Lotes Urbanizados e Moradias Populares - ZIU e Zonas de Incentivo à Moradias Populares - ZIP), passa a respeitar os limites das Zonas de Uso ZR2, ZR3 e ZCC, conforme dispõe o inciso II do artigo 15 desta Lei.

Artigo 131 - Os casos omissos e aqueles que não se enquadram nos termos desta Lei, relacionados com o parcelamento, uso e ocupação do solo do Município, serão decididos por uma Comissão Permanente a ser composta por representantes das Assessorias de Planejamento, Jurídica e da Secretaria de Urbanização e Obras do Município e da Câmara Municipal.

Artigo 132 - Todos os prazos fixados nesta Lei serão contados em dias corridos.

Artigo 133 - O Poder Executivo regulamentará a presente Lei dentro de 180 (cento e oitenta) dias da data de sua publicação.

Artigo 134 - Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário e, em especial as Leis nºs 766, de 12 de novembro de 1969 com suas modificações e a Lei nº 2.365, de 28 de junho de 1.996.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

EM 15 DE SETEMBRO DE 1.998.

DR. NEI EDUARDO SERRA
Prefeito Municipal

ANTONIO CARLOS MARCONDES DE MOURA
Chefe da Assessoria Jurídica

MARCO ANTONIO DE STEFANO
Secretário do Desenvolvimento Urbano

MARCÍLIO TEIXEIRA BALTAZAR
Secretário do Finanças

REGISTRADA NA SALA VEREADOR ARISTIDES LOPES DOS SANTOS, 15 DE SETEMBRO DE 1998.

DR. JEOVÁ SILVA FREITAS
Diretor Secretário



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 34

ANEXO 1

ZONEAMENTO - (02 - MAPAS)



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 35

ANEXO 2

SISTEMAS VIÁRIO E DE PARQUES LINEARES (01 - MAPA)



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 36

ANEXO 3

QUADRO REFERENTE AO REGIME URBANÍSTICO

Zona de uso	Uso conforme	Uso sob controle especial	Frente mínima (m)	Área mínima (m ²)	Recuo Frente min. (m)	Recuo Fundo Min. (m)	Recuo Laterais min. (m)	Taxa de ocupação máxima	Coef. de Aproveit. máximo
ZR1	R2-01/ R2-02/ C1/S1 /E1	R2-03/ I1 R1	10	250	4	2	1,5 2 lados	0,56	2,24
ZR2	C1/ R2-01/ R2-02/ S1	R2-03/ R3/ I1/ E1/ R1	10	250	4	2	1,5 2 lados	0,56	2,24
ZR3	R1/ C1/ R2-01/ R2-02/ S1	R2-03/ R3 / I1/ E1	10	250	4	2	1,5 2 lados	0,56	4,00
ZCC	C1/ S1/ E1	R1/ R2- 02/ R2-03/ I1/ E2/ S2/C2	10	250	-	2	-	0,92	5,50
ZCS	C1/ S1/ E1/ I1	R1/ R2-02/ R2-03/ E2/ C2/ S2/ I2	10	250	4	2	1,5 2 lados	0,56	2,24
ZI	I1/ I2/ C2/ S2/	C1/ S1/ E1/ E2	10	250	4	2	1,5 2 lados	0,80	1,43

OBSERVAÇÃO: em lotes com testadas entre 5,00m e 9,50m, será permitida a construção sobre uma das divisas laterais, obedecidas as demais restrições para o lote, respeitado o coeficiente de aproveitamento = 1,0 .



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 37

USOS SOB CONTROLE ESPECIAL POR ZONA DE USO

ZR 1	R1 -	Permitido sem restrições quando obedecidos os recuos estabelecidos no Anexo 3. Sobre os recuos laterais e de fundos será admitida a construção de habitação com no máximo 10% da área do lote, desde que autorizada por escrito pelos proprietários vizinhos confrontantes com a construção.
	R2-03-	permitido desde que respeitados todos os recuos mínimos obrigatórios acrescidos de $H / 10$, sendo o H a distancia entre o piso o pavimento considerado e o do 2o. pavimento, que deve ser aplicado toda a vez que o edifício exceda 4 pavimentos (não considerados para este calculo, pavimentos exclusivos de garagens e ático, respeitados os artigos contidos na seção 4 dos índices urbanísticos),
	I 1 -	permitidos apenas quando ocuparem lotes lindeiros às vias classificadas como arteriais, coletores e sub-coletoras;
ZR2	R1 -	Permitido sem restrições quando obedecidos os recuos estabelecidos no Anexo 3. Sobre os recuos laterais e de fundos será admitida a construção de habitação com no máximo 10% da área do lote, desde que autorizada por escrito pelos proprietários vizinhos confrontantes com a construção.
	R2-03 -	permitido desde que respeitados todos os recuos mínimos obrigatórios acrescidos de $H / 10$, sendo o H a distancia entre o piso do pavimento considerado e o do 2o. pavimento, que deve ser aplicado toda a vez que o edifício exceda 4 pavimentos (não considerados para este calculo, pavimentos exclusivos de garagens e ático, respeitados os artigos contidos na seção 4 dos índices urbanísticos),
	R 3 -	permitidos quando respeitarem as determinações da SEÇÃO V, dos Conjuntos Residenciais, artigos 80 a 86;
	I1 -	permitidos apenas quando ocuparem lotes lindeiros às vias classificadas como arteriais, coletores e sub-coletoras;
	E1 -	permitidos apenas quando ocuparem lotes lindeiros às vias classificadas como arteriais, coletores e sub-coletoras;
ZR3 -	R2-03 -	permitido desde que respeitados todos os recuos mínimos obrigatórios acrescidos de $H / 10$, sendo o H a distancia entre o piso do pavimento considerado e o do 2o. pavimento, que deve ser aplicado toda a vez que o edifício exceda 4 pavimentos (não considerados para este calculo, pavimentos exclusivos de garagens e ático, respeitados os artigos contidos na seção 4 dos índices urbanísticos),



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 38

	R 3	-	permitidos quando respeitarem as determinações da SEÇÃO V, dos Conjuntos Residenciais, artigos 80 a 86;
	I1	-	permitidos apenas quando ocuparem lotes lindeiros às vias classificadas como arteriais, coletores e sub-coletoras;
	E1	-	permitidos apenas quando ocuparem lotes lindeiros às vias classificadas como arteriais, coletores e sub-coletoras;
<hr/>			
ZCC -	R1 -		permitidos quando respeitados os recuos mínimos obrigatórios de 1.50m para os lados, 2.00m para os fundos e 4.00m para a frente principal, além da regra de esquinas e ocuparem lotes lindeiros a vias classificadas como local 1 e 2, nas demais vias, apenas quando utilizarem os fundos ou pavimentos superiores de edifícios destinados aos usos permitidos para a Zona, assegurados acessos independentes de pessoas e veículos;
	R2-02 -		permitidos quando respeitados os recuos mínimos obrigatórios de 1.50m para os lados, 2.00m para os fundos e 4.00m para a frente principal, além da regra de esquinas e ocuparem lotes lindeiros as vias classificadas como local 1 e 2, nas demais vias, apenas quando utilizarem os fundos ou pavimentos superiores de edifícios destinados aos usos permitidos para a Zona, assegurados acessos independentes de pessoas e veículos;
	R2-03 -		permitidos quando respeitados os recuos mínimos obrigatórios de 1.50m para os lados, 2.00m para os fundos e 4.00m para a frente principal acrescidos de $H/10$, sendo o H a distância entre o piso do pavimento considerado e o do 2o. pavimento, que deve ser aplicado toda a vez que o edifício exceda 4 pavimentos (não considerados para este cálculo, pavimentos exclusivos de garagens e ático), atendidos os artigos contidos na seção 4 dos índices urbanísticos, a regra de esquinas e ocuparem lotes lindeiros as vias classificadas como local 1 e 2. Nas demais vias, apenas quando utilizarem os fundos ou pavimentos superiores de edifícios destinados aos usos permitidos para a Zona, assegurados acessos independentes de pessoas e veículos;
	I1 -		permitidos apenas quando ocuparem lotes lindeiros às vias classificadas como arteriais, coletores e sub-coletoras;
	C2 -		permitidos apenas quando ocuparem lotes lindeiros às vias classificadas como arteriais, coletores e sub-coletoras e destinados a usos não incômodos quanto ao porte;
	S2 -		permitidos apenas quando ocuparem lotes lindeiros às vias classificadas como arteriais, coletoras e sub-coletoras e destinados a usos não incômodos quanto ao porte;



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 39

- ZCS - R1 - permitido sem restrições, apenas quando ocupar lotes das ZCS2, nos limites da Vila Elizabeth e ZCS 4A, 4C e 4D, quando lindeiros às vias classificadas como local 1 e 2 , ou nas demais vias das referidas zonas, quando ocuparem os fundos ou pavimentos superiores de edifícios destinados aos usos permitidos, assegurados acessos independentes de pessoas e veículos, e respeitados todos os recuos mínimos obrigatórios;
- R2-02 - permitido sem restrições, apenas quando ocupar lotes das ZCS 4A, 4C e 4D, que sejam lindeiros as vias classificadas como local 1 e 2 , ou nas demais vias das referidas zonas, quando utilizarem os fundos ou pavimentos superiores de edifícios destinados aos usos permitidos, assegurados acessos independentes de pessoas e veículos, e respeitados todos os recuos mínimos obrigatórios;
- R2-03- permitido sem restrições, apenas quando ocupar lotes das ZCS 4A, 4C e 4D, que sejam lindeiros as vias classificadas como local 1 e 2 , ou nas demais vias das referidas zonas, quando utilizarem os fundos ou pavimentos superiores de edifícios destinados aos usos permitidos, assegurados acessos independentes de pessoas e veículos, e respeitados todos os recuos mínimos obrigatórios, acrescidos de $H / 10$, sendo o H a distancia entre o piso do pavimento considerado e o do 2o. pavimento, que deve ser aplicado toda a vez que o edifício exceda 4 pavimentos (não considerados para este calculo, pavimentos exclusivos de garagens e ático, respeitados os artigos contidos na seção 4 dos índices urbanísticos);
- C2 - permitidos sem restrições nas ZCS 1, 2, 3 e 4B, nas demais apenas quando ocuparem lotes lindeiros às vias classificadas como arteriais, coletores e sub-coletoras e destinados a usos não incômodos quanto ao porte ;
- S2 - permitidos sem restrições nas ZCS 1, 2, 3 e 4B, nas demais apenas quando ocuparem lotes lindeiros às vias classificadas como arteriais, coletores e sub-coletoras ;
- E2 - permitidos apenas quando ocuparem lotes lindeiros às vias classificadas como arteriais, coletores e sub-coletoras ;
- I 2 - permitidos apenas quando ocuparem áreas ou lotes pertencentes a ZCS 1 e 2;
-
- ZI C1 - permitidos apenas quando polarizados em loteamentos ou centros de atividades complementares a atividade industrial;
- S1 - permitidos apenas quando polarizados em loteamentos ou centros de atividades complementares a atividade industrial;



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 40

- E1 - permitidos apenas quando polarizados em loteamentos ou centros de atividades complementares a atividade industrial;
- E2 - permitidos apenas quando polarizados em loteamentos ou centros de atividades complementares a atividade industrial;



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 41

ANEXO 4 TIPOS DE VIAS

Tipo	Função	Pistas	Faixa/Pista	Largura da Faixa	Largura das Calçadas	Total
ARTERIAL	Unidade e Continuidade Urbanas	2	2 faixas + 1 estac.	3,5 (R) 3,0 (L) 2,5 (E)	>3,0 >2,0(CC)	26,00
COLETORA	Alimentação das arteriais	1	2 faixas + 2 estac.	3,0 (L) 2,5 (E)	>3,0	17,00
SUB-COLETORA	Alimentação das arteriais e coletoras	1	2 faixas + 1 estac.	3,5 (R) 3,0 (L) 2,5 (E)	>3,0	15,00
LOCAL 1	Acesso às Habitações	1	1 faixa + 2 estac.	3,0 (L) 2,5 (E)	>2,0	12,00
LOCAL 2	Acesso às Habitações	1	1 faixa 1 estac.	3,0 (L) 2,5 (E)	>1,5	8,50

- Obs. : 1) Todas as medidas são em metros.
2) > O sinal significa “maior ou igual a”.
(R) Trafego rápido
(L) Trafego lento
(E) Estacionamento
(CC) Canteiro Central



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 42

ANEXO 5

DESCRIÇÃO DAS ZONAS DE USO

ÁREAS ESPECIAIS:

IP - INTERESSE PÚBLICO

- 1 - AREAIS I
- 2 - AREAIS 2 (ATERRO SANITÁRIO)
- 3 - CAPIVARI (ETA/SABESP)
- 4 - DIVISOR INDÚSTRIAS/PARQUE ESTADUAL DA SERRA DO MAR
- 5 - PINHAL DO MIRANDA/COTA 95 E 100
- 6 - COTA 200
- 7 - VILA ESPERANÇA
- 8 - NHAPIUM
- 9 - FAIXA ENTRE A VIA ANCHIETA E RFFSA E VILA PELICAS
- 10 - VILA DOS PESCADORES
- 11 - ATERRO/COSIPA

ZRE - ZONA DE RESERVA ECOLÓGICA - (INTERESSE AMBIENTAL) DESTACADAS NO ANEXO I

ZPE - ZONA DE PRESERVAÇÃO ECOLÓGICA - (INTERESSE AMBIENTAL)

- 1A - NHAPIUM/SARACURA
- 1B - RIO SANTANA/CÓRREGO MÃE MARIA
- 1C - QUADRILÁTERO
- 2 - RIO TATU/CASQUEIRO
- 3 - CASQUEIRO/DIVISA DE SANTOS
- 4 - ESTUÁRIO
- 5 - PIAÇAGUERA/RIO MOGI
- 6 - PEREQUÊ
- 7 - MARZAGÃO
- 8 - VALE VERDE

ÁREAS URBANAS FUNCIONAIS:

ZR1 - ZONA DE USO RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE - VALE VERDE

ZR2 - ZONA DE USO RESIDENCIAL DE MÉDIA DENSIDADE

- 1 - JARDIM DAS INDÚSTRIAS
- 2 - VILA NATAL
- 3 - COSTA MUNIZ
- 4 - VILA SÃO JOSÉ
- 5 - CARAGUATÁ

ZR3 - ZONA DE USO RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDADE

- 1 - VILA NOVA
- 2 - CASQUEIRO
- 3A - BOLSÃO VII
- 3B - BOLSÃO VIII
- 3C - BOLSÃO IX



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 43

ZCC - ZONA DE COMÉRCIO CENTRAL

DESTACADA NO ANEXO I

ZCS - ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS DE APOIO À INDÚSTRIA

- 1 - AREAIS
- 2 - CAFEZAL
- 3 - BASAN/DTCS
- 4A - CASQUEIRO/VILA BANDEIRANTES
- 4B - CASQUEIRO/SESI
- 4C - CASQUEIRO/ILHA TATU
- 4D - BOLSÕES VII/ VIII/ IX
- 4E - BANDEIRANTES/ANCHIETA

ZI - ZONA INDUSTRIAL

- 1 - PÓLO INDUSTRIAL
- 2 - CIA. BRASILEIRA DE ESTIRENO
- 3 - CIA. SANTISTA DE PAPEL

IP - 1 (AREAIS)

Começa no encontro do Rio Piaçaguera com trilhos da RFFSA, os quais percorre até encontrar a margem esquerda do Rio Cubatão, pela qual segue (no sentido jusante) até encontrar o Rio Piaçaguera (na sua confluência com o Rio Mogi) por cuja margem direita segue (no sentido montante) até o ponto inicial.

IP - 2 (AREAIS II - ATERRO SANITÁRIO) Começa na altura do Km 16 + 440,00 m da RFFSA (linha tronco Santos Piaçaguera), de onde segue, por uma linha imaginária e ortogonal aos trilhos, até a altura da cota altimétrica 50 do Morro dos Areais, onde deflete à esquerda e segue por essa cota altimétrica até encontrar a linha imaginária ortogonal aos trilhos da RFFSA, na altura do Km 15 + 300,00 m, pela qual segue até atingir os trilhos, os quais percorre, após defletir à esquerda, até o ponto final.

IP - 3 (CAPIVARI - ETA/SABESP)

Começa no encontro dos trilhos da RFFSA com a margem direita do Rio Cubatão, pela qual segue até encontrar a primeira vertente do Rio Capivari Grande, por cuja margem esquerda segue no sentido montante até o ponto distante 400,00 m dos trilhos da RFFSA, deflete à esquerda e segue numa linha imaginária paralela aos citados trilhos, com a referida distância, até encontrar a linha imaginária prolongamento do canal de drenagem da Avenida Nossa Senhora da Lapa, perpendicular aos trilhos, onde deflete à direita seguindo por esta até encontrar os trilhos da ferrovia, e por eles segue até o ponto inicial.

IP - 4 (DIVISOR DAS INDÚSTRIAS E PARQUE ESTADUAL DA SERRA DO MAR)

Começa no cruzamento da linha de alta tensão da ELETROPAULO, com a cota altimétrica 50 da Serra do Mar, próximo às instalações da UNION CARBIDE, seguindo por esta cota altimétrica em direção ao Rio Mogi, até encontrar a linha de alta tensão da ELETROPAULO que cruza o Rio Mogi a cerca de 3.400 m da Rodovia Cônego Domênico Rangoni, onde deflete à esquerda com ângulo de 90° e segue até encontrar a cota altimétrica 100 da Serra do Mar, a qual percorre após defletir à esquerda até atingir nas proximidades das instalações da UNION CARBIDE, a linha imaginária ortogonal à linha de alta tensão da ELETROPAULO, que tem origem no cruzamento desta com a cota altimétrica 50 da Serra do Mar, seguindo por esta linha (imaginária) até o ponto inicial.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 44

IP - 5 (COTA 95/100 E PARTE DO PINHAL DO MIRANDA)

Compreende toda a área descrita no Art. 6º, item B, da Lei Estadual nº 8976 de 28/11/94, que a exclui do Parque Estadual da Serra do Mar, excluindo-se as instalações industriais da CIA. SANTISTA DE PAPEL, (que se inclui na ZI, como ZI-3), compreendida no perímetro descrito a seguir: Começa na margem esquerda do Rio Cubatão, no ponto de intersecção com os dutos da DTCS (PETROBRÁS), seguindo pela mesma até encontrar a Faixa de Domínio da DERSA/VIA ANCHIETA), pista descendente, pela qual segue no sentido Noroeste (NW), até a altura do prolongamento da Rua Sofia Elias Zarzur, a qual percorre até atingir os dutos da DTCS (PETROBRÁS) e daí defletindo à esquerda segue até o ponto inicial.

IP - 6 (COTAS 200 e 400)

Compreende as áreas descritas nos Artigos: 2º item A; 3º e 4º da Lei Estadual nº 8976 de 28/11/94, que a exclui do Parque Estadual da Serra do Mar.

IP - 7 (VILA ESPERANÇA)

Começa no encontro da Faixa de Domínio da FEPASA/Paratinga-Piaçaguera com DERSA/Rodovia dos Imigrantes, seguindo por esta (pela divisa mais próxima do Morro do Índio), até o encontro com uma linha imaginária e paralela, distante 500,00 m da Faixa de Domínio da FEPASA, deflete à esquerda e segue por esta linha até encontrar a margem direita do Rio Paranhos, onde deflete à esquerda e segue no montante até que seu prolongamento encontre a Faixa de Domínio da FEPASA, onde deflete à esquerda e segue até o ponto inicial. **IP-8 (NHAPIUM)** Começa em um ponto situado na margem esquerda do Rio Casqueiro, na divisa do loteamento do Projeto São José e áreas de propriedades particulares, seguindo pelas divisas dos loteamentos denominados Projeto São José, Projeto São Benedito, Projeto São Pedro e Projeto Nhapium 1ª Etapa, até encontrar a Faixa de Domínio da Rodovia dos Imigrantes e defletindo à esquerda segue pelo limite da Faixa de Domínio da referida Rodovia, até encontrar a margem esquerda do Rio Paranhos, onde deflete à esquerda até um ponto situado a 950,00 m de distância ortogonal ao limite da Faixa de Domínio da Rodovia dos Imigrantes: neste ponto deflete à esquerda, seguindo paralelo ao eixo da referida Rodovia em linha imaginária projetada, até encontrar a margem esquerda da gamboa do Nhapium em seu lado direito, seguindo deste ponto até a confluência com a margem esquerda do Rio Casqueiro, a qual percorre até o ponto inicial.

IP - 9 (ENTRE RFFSA E VIA ANCHIETA E VILA PELICAS)

Começa no ponto situado nos trilhos da RFFSA, na altura do Km 9 + 750,00 m, do qual defletindo em ângulo de 90º, segue em direção à Faixa de Domínio da DERSA/VIA ANCHIETA, passando pelos fundos dos lotes 1 e 2 da Quadra A do loteamento CDHU/Vila São José, até atingir o limite da citada Faixa de Domínio, deflete à esquerda e segue (em direção à Santos), até a altura do encontro da Rodovia com a margem esquerda do Rio Casqueiro, pelo qual segue até encontrar os trilhos da RFFSA, onde deflete à esquerda e percorre os citados trilhos até o ponto inicial.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 45

IP - 10 (VILA DOS PESCADORES)

Começa no encontro do Rio Casqueiro, margem esquerda com os trilhos da RFFSA, os quais percorre até o prolongamento imaginário do canal de drenagem da Av. Nossa Senhora da Lapa, perpendicular aos trilhos, onde deflete à direita, seguindo pelo referido prolongamento até encontrar a paralela imaginária distante 400 m dos trilhos da RFFSA, onde deflete à direita, seguindo por essa paralela até o encontro da margem esquerda do Rio Casqueiro, por onde segue a montante do referido Rio até o ponto inicial.

IP - 11 (ATERRO/COSIPA)

Começa no encontro do Canal de Piaçaguera (acesso aos Portos da COSIPA e ULTRAFÉRTIL), com a estrada de serviço da COSIPA, denominada genericamente Transmangânica, segue no sentido Norte (N) em direção (área interna da COSIPA), até encontrar o ponto mais próximo (desta estrada) da margem esquerda do Rio Mogi, de onde deflete à esquerda, seguindo pela Transmangânica até o ponto inicial.

IP - 12 (ESTUÁRIO)

Começa no encontro da paralela imaginária distante 400 m dos trilhos da RFFSA, com a margem esquerda do Rio Casqueiro por onde segue inicialmente pela referida margem e em continuidade a esta pela margem direita do Canal Piaçaguera até encontrar a margem direita do Rio Mogi, onde deflete à esquerda, seguindo por essa até encontrar a paralela imaginária distante 100 m das margens, direita do Canal de Piaçaguera e esquerda do Rio Casqueiro, neste ponto deflete à esquerda seguindo pela citada linha imaginária até encontrar a paralela imaginária distante 400 m dos trilhos da RFFSA, e por esta até o ponto inicial.

ZRE -(PARQUE ESTADUAL DA SERRA DO MAR E MORROS ISOLADOS)

Compreende toda a área do Parque Estadual da Serra do Mar no Município de Cubatão, criado pelo Decreto Estadual nº 10.251 de 30/08/77, incorporando todas as alterações posteriores, inclusive a Lei Estadual nº 8976 de 28/11/94. Fazem parte também todos os Morros isolados, a partir da cota altimétrica 50.

ZPE - 1A (NHAPIUM-SARACURA)

Começa na confluência da gamboa, também denominada Rio Nhapium, com a margem esquerda do Rio Casqueiro, seguindo por este até a margem esquerda do Rio Santana, até encontrar o ponto situado a 950,00 m na ortogonal desde o eixo da Rodovia dos Imigrantes, onde deflete à direita, seguindo por uma linha imaginária, que se inicia neste ponto em rumo paralelo ao mencionado eixo da citada Rodovia, até encontrar a margem direita do Rio Nhapium, onde contorna pela margem até o ponto inicial.

ZPE - 1B (RIO SANTANA - CÓRREGO MÃE MARIA)

Começa no encontro da margem direita do Rio Paranhos com a Faixa de Domínio da Rodovia dos Imigrantes (lateral mais próxima à divisa dos Municípios de Cubatão e São Vicente), seguindo pelo limite da citada Faixa de Domínio (sentido São Paulo), até encontrar os trilhos da FEPASA, onde deflete à esquerda e segue até a altura da divisa dos Municípios de Cubatão e São Vicente, Córrego Mãe Maria, por cuja margem esquerda segue até encontrar a margem direita do Rio Paranhos, a qual percorre até encontrar o ponto inicial.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 46

ZPE - 1C (QUADRILÁTERO)

Começa na Faixa de Domínio da Via Anchieta da (pista descendente), no ponto mais próximo a curva altimétrica 5 do Morro Cotia-Pará, segue pela referida Faixa até encontrar o ponto de intersecção com a Faixa de Domínio da INTERLIGAÇÃO ANCHIETA/IMIGRANTES, defletindo à direita com desenvolvimento em curva ultrapassando a Faixa da ELETROPAULO, até o limite de sua Faixa de Domínio, defletindo à direita, percorrendo os limites do aterro dos Bolsões VII, VIII e IX, até atingir a Faixa de Domínio da Rodovia dos Imigrantes, defletindo à direita seguindo pela Faixa de Domínio desta Rodovia (no sentido São Paulo), até atingir a linha imaginária e paralela distante 500,00 m. aproximadamente da Faixa de Domínio da FEPASA (Ramal Paratinga-Piaçaguera), daí deflete à direita e segue por essa linha até encontrar a margem esquerda do Rio Paranhos, onde deflete à esquerda e segue sentido montante até que no seu prolongamento encontre a Faixa de Domínio da FEPASA (Ramal Paratinga-Piaçaguera), desse ponto deflete à direita e segue até encontrar um ponto distante 693,16 m em curva da plataforma do Viaduto do Km 56 da Via Anchieta (pista descendente) de onde deflete à esquerda, seguindo pelos limites do Decreto de Permissão de Uso da Vila Natal, até encontrar a cota altimétrica 5 do Morro Cotia Pará, seguindo por esta até o ponto inicial.

ZPE - 2 (RIO TATU/RIO CASQUEIRO)

Começa no cruzamento do canal de drenagem da Avenida Projetada com a Estrada Municipal Metalúrgico Ricardo Reis, a qual percorre até encontrar a Faixa de Domínio da DERSA/Rodovia dos Imigrantes, onde deflete à esquerda e segue em direção à São Vicente até encontrar a margem esquerda do Rio Casqueiro, onde deflete à esquerda e segue até encontrar o canal de drenagem da Avenida Projetada e por este até o ponto inicial.

ZPE - 3 (CASQUEIRO/DIVISA DE SANTOS)

Começa num ponto situado no prolongamento da Avenida Nossa Senhora de Fátima, com a Faixa de Domínio da ELETROPAULO, no limite do parcelamento de lotes comerciais existentes, segue pela Faixa de Domínio da DERSA/ANCHIETA (sentido Santos), até encontrar a margem esquerda do Rio Casqueiro, onde deflete à direita seguindo por esta até o ponto de encontro desta margem com uma linha imaginária resultante do prolongamento do limite (mais próximo à Divisa dos Municípios de Cubatão e Santos) do parcelamento de lotes comerciais existentes, onde deflete à direita e segue por esta linha imaginária até o ponto inicial.

ZPE - 4 (ESTUÁRIO)

Começa no encontro do Rio Capivari Grande com o Rio Cubatão, seguindo pela margem esquerda do Rio Capivari Grande no sentido montante, até o encontro com a linha imaginária paralela e distante 400 m dos trilhos da RFFSA, onde deflete à esquerda e segue pela referida linha imaginária até encontrar a linha imaginária distante 100 m, paralela a margem esquerda do Rio Casqueiro/Canal de Piaçaguera (divisa dos Municípios de Cubatão e Santos, seguindo rumo Norte (N), em direção ao Porto da COSIPA, até encontrar a borda do aterro, onde deflete à esquerda e segue pela estrada de serviço da COSIPA, denominada “Transmangânica”, até encontrar o Rio Mogi pelo qual segue até encontrar a junção com o Rio Cubatão, percorrendo pela margem direita deste até o ponto inicial.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 47

ZPE - 5 (PIAÇAGUERA)

Começa no cruzamento da Rodovia Cônego Domênico Rangoni com divisa dos Municípios de Cubatão e Santos, seguindo pela referida Rodovia até encontrar o seu cruzamento com o Rio Mogi, seguindo por sua margem direita, sentido montante até encontrar o cruzamento das linhas de alta tensão da ELETROPAULO, de onde deflete no sentido Noroeste (NW), seguindo por estas linhas até encontrar a cota altimétrica (100) da Serra do Mar, até encontrar a Divisa dos Municípios de Cubatão e Santos, de onde defletindo à direita segue por esta divisa até o ponto inicial.

ZPE - 6 (PEREQUÊ)

Começa no cruzamento da linha de alta tensão da ELETROPAULO, com a cota altimétrica 50 da Serra do Mar, próxima às instalações da UNION CARBIDE, seguindo por esta linha rumo Oeste (O) até atingir a cota altimétrica 100 da Serra do Mar, onde deflete à esquerda e segue por esta cota altimétrica até encontrar a linha imaginária ortogonal à linha de alta tensão, que tem origem no cruzamento desta com a cota altimétrica 50 da Serra do Mar, onde deflete à esquerda seguindo por esta linha até o ponto inicial.

ZPE - 7 (MARZAGÃO)

Começa no cruzamento da margem esquerda do Rio Cubatão com os dutos da DTCS/Petrobrás, seguindo por estes até a via de serviço interno das instalações da DTCS/Petrobrás mais distantes da Via Anchieta, pela qual segue até que em seu prolongamento (numa linha imaginária), encontre a cota altimétrica 50 do Morro do Marzagão, a qual defletindo à esquerda percorre até encontrar a divisa do Parque Estadual da Serra do Mar (limite do Sítio Queiroz ou Pilões), estabelecido pela Lei Estadual nº 8976 de 28/11/94, onde deflete à direita seguindo por esta até à margem esquerda do Rio Cubatão e por esta até o ponto inicial.

ZPE - 8 (AO LADO DO VALE VERDE)

Começa no ponto de encontro da Rodovia dos Imigrantes com o limite do Parque Estadual da Serra do Mar, estabelecido pela Lei Estadual nº 8976 de 28/11/94 na altura da cota altimétrica 50, de onde segue no sentido Noroeste (NO), até encontrar a cota altimétrica 100 (também limite do Parque Estadual da Serra do Mar), a qual percorre até a divisa dos Municípios de Cubatão e São Vicente, de onde defletindo à esquerda segue até a altura da cota altimétrica 50 e defletindo novamente à esquerda segue pela mesma até atingir o ponto inicial.

ZR1 - (VALE VERDE)

Começa na divisa dos Municípios de Cubatão e São Vicente, no encontro com a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, seguindo por esta até encontrar a alça de acesso ao Litoral Sul da Rodovia dos Imigrantes, a qual percorre até a altura da cota altimétrica 50, pela qual defletindo à esquerda segue até encontrar a divisa dos Municípios de Cubatão e São Vicente e por esta até o ponto inicial.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 48

ZR2 - 1 (JARDIM COSTA E SILVA, CONJUNTO RES. AFONSO SCHMIDT, JARDIM DAS INDÚSTRIAS E PARQUE FERNANDO JORGE)

Começa na intersecção dos trilhos da RFFSA com a margem direita do Rio Cubatão, segue por essa margem a montante do rio (margeando o Conjunto Residencial Afonso Schmidt, Jardim das Indústrias, Conjunto Residencial Marechal Rondon e Conjunto Residencial Marechal Costa e Silva), até a altura do prolongamento da Rua Salgado Filho, de onde defletindo à esquerda segue até encontrar a Praça Santos Dumont, onde deflete à direita e segue até a intersecção com a Rua Marechal Carmona, a qual percorre até encontrar a Rua Santos, pela qual segue até numa projeção do seu prolongamento encontrar os trilhos da RFFSA, de onde deflete à esquerda e segue até o ponto inicial. Os lotes lindeiros à Praça Santos Dumont, Rua Marechal Carmona e Rua Santos pertencem à ZCC.

ZR2 - 2 (VILA NATAL)

Começa no ponto distante 20,00 m aproximadamente do eixo da linha férrea da Faixa de Domínio da FEPASA - Ramal Paratinga-Piaçaguera (lado sul) e distante 143,73 m da lateral da plataforma do Viaduto do Km 56 da Via Anchieta (pista descendente), seguindo a Faixa de Domínio da FEPASA a uma distância de aproximadamente 693,16 m em curva, segundo o Decreto de Permissão de Uso da Vila Natal, da qual defletindo à esquerda segue os limites deste Decreto até encontrar o ponto inicial.

ZR2 - 3 (COSTA MUNIZ)

Começa no ponto em que se encontram as Faixas de Domínio DERSA/Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, com FEPASA/Paratinga Piaçaguera, seguindo por esta na direção Leste (L), até encontrar a Faixa de Domínio DERSA/ANCHIETA (pista descendente), onde deflete à esquerda e seguindo por esta até encontrar a via de servidão que interliga o loteamento da Vila Nova ao Curtume, pela qual segue (após defletir à esquerda), até encontrar a Faixa de Domínio DERSA/Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, por onde segue (após defletir à esquerda) até o ponto inicial.

ZR2 - 4 (VILA SÃO JOSÉ)

Começa em um ponto situado nos trilhos da RFFSA, na altura do Km 9 + 750,00 m, do qual defletindo em ângulo de 90°, segue em direção à Faixa de Domínio DERSA/ANCHIETA, passando pelos fundos dos lotes 1 e 2 da Quadra "A" do loteamento CDHU - Vila São José (Km 58 + 20,00 m da Via Anchieta - sentido São Paulo/Santos) e ao atingir o limite da citada Faixa de Domínio, deflete à direita e segue em direção a São Paulo, até a altura da estrada de servidão que passa sob a Via Anchieta, interligando o loteamento da Vila Nova ao Curtume, pela qual segue, defletindo à direita até encontrar os fundos dos lotes do loteamento da Vila Nova Gleba B, Quadra 78 B e em seguida os da Quadra 56 do mesmo loteamento, até encontrar no seu prolongamento os trilhos da RFFSA, onde deflete à direita e segue até o ponto inicial.

ZR2 - 5 (CARAGUATÁ)

Começa no encontro da margem esquerda do Rio Casqueiro com a Rodovia dos Imigrantes, no prolongamento da Avenida Marginal, do loteamento denominado Jardim Caraguatá, seguindo pela divisa da Faixa de Domínio DERSA/IMIGRANTES (sentido São Paulo) com a citada Avenida, até encontrar o canal de drenagem que limita o loteamento do Projeto Nhapium 1ª Etapa com área de Próprio Municipal, seguindo por este contornando os Projetos Habitacionais Nhapium, São Pedro, São Benedito e São José, até desembocar no Rio Casqueiro, por cuja margem esquerda segue até o ponto inicial.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 49

ZR3 - 1 (VILA NOVA, JARDIM 31 DE MARÇO, CONJUNTO RES. PADRE MANOEL DA NÓBREGA)

Começa no ponto em que os trilhos da RFFSA encontra a Avenida Henry Borden em seu prolongamento, segue por essa via até o final do Conjunto Residencial Padre Manoel da Nóbrega, onde deflete à esquerda e segue até encontrar o loteamento Vila Nova - Gleba B , até a altura da Rua Francisco Cunha, a qual percorre até encontrar a Avenida Cruzeiro do Sul, onde deflete à esquerda e percorre até encontrar a Avenida Nossa Senhora da Lapa, pelo qual segue em seu prolongamento, com os trilhos da RFFSA de onde deflete à esquerda e seguindo pelos trilhos da RFFSA segue até o ponto inicial. Os pontos lindeiros à Rua Francisco Cunha, Avenida Cruzeiro do Sul e Avenida Nossa Senhora da Lapa, pertencem a esta Zona. Os lotes lindeiros à Avenida Henry Borden pertencem à ZCC.

ZR3 - 2 (CASQUEIRO)

Começa no ponto em que o prolongamento da Avenida Projetada encontra o limite da Faixa de Domínio DERSA, seguindo pela Avenida Projetada até o cruzamento com a Rua Comendador Francisco Bernardo (limitrofe à Faixa de Domínio da ELETROPAULO), onde deflete à direita e segue até um ponto distante 230,00 m do limite da Faixa de Domínio Anchieta/Imigrantes/DERSA, onde deflete à esquerda e segue por uma linha imaginária e paralela a Faixa de Domínio Anchieta/Imigrantes/DERSA a uma distância de 230,00 m e na seqüência após defletir à esquerda, segue por uma linha imaginária e distante 230,00 m da Faixa de Domínio da Rodovia dos Imigrantes/DERSA, até encontrar a Estrada Municipal Metalúrgico Ricardo Reis, após defletir à esquerda segue até a Avenida Beira Mar, a qual percorre até encontrar a Avenida Felícia Trombino, até a altura da Rua Jornalista Donato Ribeiro, onde segue pela margem esquerda do Rio Casqueiro até o ponto de encontro desta margem com uma linha imaginária resultante do prolongamento do limite (mais próximo à divisa dos Municípios de Cubatão e Santos), do parcelamento de lotes comerciais existentes, segue então por esta linha até encontrar a Faixa de Domínio da ELETROPAULO, deflete à esquerda e percorre a citada Faixa até o limite do loteamento Vila Bandeirantes, onde deflete à direita e segue até encontrar a Faixa de Domínio Anchieta/DERSA e defletindo à esquerda segue até o ponto inicial.

ZR3 - 3 (BOLSÕES)

É constituída das áreas aterradas pelo DAEE, tendo como limites as contenções das fraldas de aterro situadas frontalmente à Faixa de Domínio da INTERLIGAÇÃO ANCHIETA/IMIGRANTES/DERSA, sendo uma das laterais a divisa da Faixa de Domínio da Rodovia dos Imigrantes/DERSA e a outra lateral da Faixa de Domínio da ELETROPAULO, tendo como fundo o lago formado pelo Rio Paranhos a partir das obras de aterro A ZR3 - 3A equívale ao Bolsão VII, a ZR3- 3B ao Bolsão VIII (Jardim Nova República) e a ZR3 - 3C ao Bolsão IX, excluindo-se a área compreendida pela ZCS4 - D, conforme descrição anexa.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 50

ZCC - ZONA DE COMÉRCIO CENTRAL

Começa no prolongamento da Rua Salgado Filho, no ponto em que esta encontra a margem direita do Rio Cubatão, seguindo por esta margem, em direção a montante, até encontrar os trilhos da RFFSA, onde deflete à esquerda, e segue até encontrar a Avenida Joaquim Miguel Couto, onde deflete à direita e segue até a junção com a Avenida Giusfredo Santini, a qual percorre (após defletir à esquerda) até encontrar a Avenida Henry Borden pela qual segue até o ponto em que no seu prolongamento encontra os trilhos da RFFSA, de onde defletindo à esquerda segue por estes trilhos até encontrar o prolongamento da Rua Santos, onde deflete à esquerda e percorre esta via até o encontro com a Rua Marechal Carmona e por esta até a Praça Santos Dumont, onde após percorrê-la deflete à esquerda e segue pela Rua Salgado Filho até atingir o ponto inicial. Os lotes lindeiros à Avenida Henry Borden, Rua Santos, Rua Marechal Carmona e Praça Santos Dumont, pertencem a esta Zona.

ZCS - 1 (AREAIS - PEREQUÊ)

Começa no ponto situado na altura do Km 16 + 440,00 m dos trilhos da RFFSA, linha SANTOS- PIAÇAGUERA, seguindo por estes até encontrar a margem esquerda do Rio Cubatão, onde deflete à direita e segue por esta margem, e na seqüência, a margem esquerda do Rio Perequê (à montante) até encontrar os trilhos da FEPASA, onde deflete à direita e segue pelos mesmos por uma distância aproximadamente 960,00 m onde deflete à esquerda, com ângulo de 90° e segue por uma linha imaginária até a altura da cota altimétrica 50 do Morro dos Areais, defletindo neste ponto à direita e seguindo por esta cota até encontrar a linha imaginária ortogonal aos trilhos da RFFSA, situada na altura do Km 16 + 440,00 m, que liga este ponto à cota altimétrica 50 e após percorre-la atinge o ponto inicial.

ZCS - 2 (CAFEZAL / CEMITÉRIO / BOMBEIROS)

Começa no encontro do Rio Perequê com o Rio Cubatão, seguindo pela margem esquerda desde até o encontro com a Avenida 9 de Abril de onde defletindo à direita segue por esta até o cruzamento com a Rodovia Cônego Domênico Rangoni e defletindo à esquerda segue por esta até encontrar a margem esquerda do Rio Cubatão, onde deflete à direita e percorre esta margem numa distância aproximadamente de 230,00 m, até encontrar a cerca de propriedade da PETROBRÁS, que margeia o rio, até encontrar o ponto 2E, coordenadas N = 220,00 e E = 2.197,000, Azimute 192°23'11", do levantamento topográfico da UASF e ETDI (-RPBC), onde deflete à direita numa distância de 72,19 m, da área até encontrar o ponto 2D, coordenadas N = 291,056 e E = 2.212,605, Azimute 103°15'53", do levantamento onde deflete à esquerda numa distância de 180,624 m até encontrar o ponto 2C, coordenadas N = 332,500 e E = 2.036.800, Azimute 180°00'00", do levantamento onde deflete à distância de 169,796 m, até encontrar o ponto 2A, coordenadas N = 600,00 e 2.158,894, Azimute 180°00'00", próximo ao campo de treinamento, no qual percorre em linha reta até encontrar o cruzamento da ramal ferroviário que serve a fábrica de asfalto da PETROBRÁS, pelo qual segue defletindo à direita até encontrar a margem direita do Rio Perequê, e por esta até encontrar o ponto inicial.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 51

ZCS - 3 (BASAN - DTCS - CURTUME)

Começa no encontro do Rio Cubatão com a Rodovia Cônego Domênico Rangoni, seguindo por esta até o encontro com a Avenida Giusfredo Santini, pela qual segue até encontrar o Conjunto Residencial Padre Manoel da Nóbrega, onde deflete à direita seguindo pela divisa deste com a BASAN até o loteamento da Vila Nova Gleba B, seguindo por este até encontrar a estrada de servidão que passa sob a Via Anchieta onde deflete à direita e segue até a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, onde deflete à esquerda e segue até encontrar o limite do Parque Estadual da Serra do Mar no Município de Cubatão, criado pelo Decreto Estadual nº 10.251 de 30/08/77, incorporando todas as alterações posteriores, inclusive a Lei Estadual nº 8976 de 28/11/94, defletindo à direita e seguindo por este até a cota altimétrica 50 do Morro do Marzagão, a qual percorre até a linha imaginária e perpendicular a esta resultante do prolongamento da via de serviços internas das instalações da DTCS, mais distante da Via Anchieta, pela qual segue até encontrar as linhas de dutos que sobem a Serra do Mar, as quais percorre até alcançar a margem direita do Rio Cubatão por onde segue, à jusante, até o ponto em que, encontrando a cota altimétrica 10 do Morro dos Jesuítas, no seu ponto mais próximo à margem desse rio, percorre a citada cota até encontrar as linhas de dutos da BASAN, defletindo à esquerda, segue até a margem direita do Rio Cubatão, e por esta margem segue até o ponto inicial.

ZCS - 4A (CASQUEIRO - BANDEIRANTES)

Começa no ponto de encontro da linha imaginária limite do loteamento Vila Bandeirantes com a faixa de domínio da Via Anchieta, segue pelo referido limite até encontrar o prolongamento da Avenida Joaquim Jorge Peralta, onde deflete a esquerda e segue até encontrar a Rua Nossa Senhora de Fátima, onde deflete a esquerda, seguindo por ela até encontrar o prolongamento do limite do loteamento Vila Bandeirantes, onde deflete a esquerda e segue até o ponto inicial, pertencente a esta ZCS os lotes com frente para a Rua Nossa Senhora de Fátima.

ZCS - 4B (CASQUEIRO - SESI)

Começa na intersecção da Faixa de Domínio DERSA/INTERLIGAÇÃO ANCHIETA/IMIGRANTES, com a Faixa de Domínio da ELETROPAULO, segue por esta última até atingir a Avenida Projetada, onde deflete à esquerda, e segue até encontrar a Faixa de Domínio DERSA/ANCHIETA, deflete à esquerda, e segue por este limite até encontrar o limite da Faixa de Domínio DERSA/INTERLIGAÇÃO ANCHIETA IMIGRANTES, e deste segue até o ponto inicial.

ZCS - 4C (CASQUEIRO - ILHA TATU)

Começa na intersecção da Faixa de Domínio da ELETROPAULO, com a Faixa de Domínio DERSA/INTERLIGAÇÃO ANCHIETA/IMIGRANTES, seguindo por esta até o seu encontro com a Faixa de Domínio DERSA/RODOVIA DOS IMIGRANTES, onde deflete à esquerda e segue até encontrar a Estrada Municipal Metalúrgico Ricardo Reis, por onde segue, após defletir à esquerda numa distância de 230,00 m da Faixa de Domínio DERSA/RODOVIA DOS IMIGRANTES, onde deflete à esquerda e segue por uma linha imaginária, paralela às Faixas de Domínio DERSA/RODOVIA DOS IMIGRANTES E INTERLIGAÇÃO ANCHIETA/IMIGRANTES, sucessivamente até atingir a Faixa de Domínio da ELETROPAULO, onde deflete à esquerda e segue (por esta Faixa) até o ponto inicial.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 52

ZCS - 4D (BOLSÕES VII, VIII E IX)

Começa no encontro da intersecção da Faixa de Domínio DERSA/RODOVIA DOS IMIGRANTES, com a contenção da fralda de aterro do Bolsão IX, segue pela referida Faixa de Domínio, até o seu encontro com a Faixa de Domínio DERSA/INTERLIGAÇÃO ANCHIETA/IMIGRANTES, seguindo por esta até o ponto de encontro com a Faixa de Domínio da ELETROPAULO, de onde deflete à esquerda e percorre o limite desta Faixa por uma distância de 230,00 m (à partir da Faixa de Domínio DERSA/INTERLIGAÇÃO ANCHIETA/IMIGRANTES) de 230,00 m até encontrar a linha imaginária e paralela a Faixa de Domínio DERSA/INTERLIGAÇÃO ANCHIETA/IMIGRANTES, percorrendo até o ponto em que defletindo á direita com desenvolvimento em curva, seguindo por uma linha imaginária e paralela a Faixa de Domínio DERSA/RODOVIA DOS IMIGRANTES distante 230,00 m com ângulo de 90°) desta Faixa até atingir a fralda de aterro, até atingir o ponto inicial.

ZCS - 4E (BANDEIRANTES/ANCHIETA)

Começa no encontro da linha imaginária limite do loteamento Vila Bandeirantes com a Rua Portugal, segue por esta uma distância de 420,00m. em direção ao Rio Casqueiro, ponto em que deflete à esquerda com ângulo de 87°42', seguindo por essa linha imaginária até encontrar a faixa de domínio da Via Anchieta, onde deflete à esquerda e segue até encontrar o prolongamento da linha imaginária limite do loteamento Vila Bandeirantes, onde deflete à esquerda e por onde segue até o ponto inicial.

ZI 1 - POLO INDUSTRIAL

Começa no cruzamento da Rodovia Cônego Domênico Rangoni, com a divisa dos Municípios de Cubatão e Santos, seguindo pela Faixa de Domínio da DERSA, onde encontra-se o viaduto "COSIPÃO", sentido Santos/Cubatão, até o cruzamento com o Rio Mogi, de onde defletindo à direita e segue pela margem direita, sentido montante do referido Rio, até o cruzamento com as linhas de alta tensão da ELETROPAULO que cruzam o Rio Mogi, aproximadamente 3.400 m da Rodovia Cônego Domênico Rangoni, onde deflete à esquerda sentido Noroeste (NW) e segue por uma linha ortogonal imaginária até atingir a cota altimétrica 50 da Serra do Mar, neste ponto deflete à esquerda e segue por esta mesma cota altimétrica até atingir o cruzamento das linhas de alta tensão da ELETROPAULO próximas às instalações da UNION CARBIDE, e seguindo por uma linha ortogonal imaginária (as referidas linhas de alta tensão) até atingir a cota altimétrica 100, do limite estabelecido do Parque Estadual da Serra do Mar, no Município de Cubatão, criado pelo Decreto Estadual nº 10.251 de 30/08/77, incorporando todas as alterações posteriores, inclusive a Lei Estadual nº 8976 de 28/11/94, defletindo à esquerda e segue este limite até o cruzamento com a margem direita do Rio Cubatão, deflete à esquerda seguindo por essa margem em sentido jusante até o ponto em que a cota altimétrica 10 do Morro dos Jesuítas, atinge o seu ponto mais próximo à margem direita do Rio Cubatão, e neste ponto cruze o Rio no sentido ortogonal, até atingir a referida cota, seguindo por essa cota até atingir os dutos da BASAN e defletindo à esquerda e através da projeção de uma linha ortogonal imaginária até a margem esquerda ao Rio Cubatão, até a barragem de captação de água da PETROBRÁS seguindo pela cerca da PETROBRÁS que margeia o Rio Cubatão pela margem esquerda até encontrar o ponto 2E, coordenadas N = 220,00 e E = 2.197,00, Azimute 192°23'11", do levantamento topográfico da área UASF e EDTI (RPBC), onde deflete à direita numa distância de 72,19 m até encontrar o ponto 2D, coordenadas N = 291.056 e E = 2.212,605, Azimute 103°15'53" do levantamento topográfico, onde deflete à esquerda numa distância de 169,796 m até encontrar o ponto 2A, coordenadas N =



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 53

600.000 e E = 2.158,894, Azimute de 180°00'00", próximo ao campo de treinamento, no qual percorre em linha reta até atingir a margem esquerda do Rio Perequê, deflete à esquerda e segue sentido montante até o cruzamento do Ramal Ferroviário da FEPASA, deflete à direita e segue o Ramal por uma distância de aproximadamente 960,00 m, onde deflete à esquerda com ângulo de 90° e segue por uma linha imaginária até a altura da cota altimétrica 50 do Morro dos Areais, deflete à esquerda e segue a referida cota altimétrica até a projeção de uma linha ortogonal imaginária com ângulo 90° até atingir o Km 16.440 m da RFFSA (Linha Tronco Santos/Piaçaguera) desse ponto deflete à esquerda e segue pelos trilhos da RFFSA até o encontro com o Rio Mogi, pela sua margem esquerda até atingir o ponto mais próximo da estrada de serviço interna da COSIPA, junto ao Rio Mogi, de onde deflete à esquerda seguindo por esta estrada, margeando o Morro do Casqueirinho, até encontrar o canal de Piaçaguera, (que dá acesso aos Portos da COSIPA e ULTRAFÉRTIL), de onde deflete à esquerda, seguindo pela margem direita e pelos limites do Porto da COSIPA, até atingir o limite dos Municípios de Cubatão e Santos, seguindo por este limite até o ponto inicial.

ZI - 2 (CIA. BRASILEIRA DE ESTIRENO)

Começa no encontro da margem esquerda do Rio Cubatão com a Rodovia Cônego Domênico Rangoni, pela qual segue até o cruzamento com a Avenida 9 de Abril, onde deflete à direita, seguindo pela mesma até a margem esquerda do Rio Cubatão, deflete à direita e segue até o ponto inicial.

ZI - 3 (CIA. SANTISTA DE PAPEL)

Começa na margem esquerda do Rio Cubatão, no ponto de intersecção com os dutos da DTCS (PETROBRÁS), seguindo por essa margem no sentido jusante até encontrar a Faixa de Domínio DERSAVIA ANCHIETA, pista descendente, pela qual segue no sentido Noroeste (NO) até a altura do prolongamento da Rua Sofia Elias Zarzur e após defletir à esquerda percorre essa via até atingir os dutos DTCS (PETROBRÁS), e daí defletindo à esquerda seguindo até o ponto inicial.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 54

ANEXO 6

DESCRIÇÃO DAS CATEGORIAS DE USOS

C - USO COMERCIAL

C1 - COMÉRCIO DIVERSIFICADO COMPATÍVEL COM O USO RESIDENCIAL:

Comércio diversificado em geral, inclusive centros de compras, cujas necessidades de vagas para estacionamento e carga e descarga de mercadorias podem ser atendidas no próprio lote. Comércio varejista em geral, padarias, lojas, restaurantes, supermercados, comércio atacadista de pequeno porte, etc .

C2 - COMÉRCIO DIVERSIFICADO INCOMPATÍVEL COM O USO RESIDENCIAL

Comércio varejista, atacadista ou centro de compras de produtos de apoio a atividade industrial ou não, incompatível com o uso residencial pelo porte dos produtos, dos equipamentos envolvidos no manejo e movimentação de cargas ou nas condições especiais de armazenamento devido a periculosidade. Comércio atacadista de grande porte, comércio de produtos químicos de uso industrial, etc .

S - SERVIÇOS

S 1 - SERVIÇOS COMPATÍVEIS COM O USO RESIDENCIAL

Serviços ou Centros de Serviços cuja necessidade de vagas para estacionamento e carga e descarga, podem ser atendidas no próprio lote . Escritórios, academias, escolas diversas, laboratórios de análises clínicas, consultórios, oficinas de aparelhos eletro-eletrônicos domésticos, etc .

S 2 - SERVIÇOS INCOMPATÍVEIS COM O USO RESIDENCIAL

Serviços ou centros de serviços de apoio a atividade industrial, ou não, incompatível com o uso residencial pelo porte, pelos equipamentos envolvidos ou pela periculosidade. Armazéns de grande porte, oficinas de máquinas e veículos pesados, terminais de cargas, etc .

I - USO INDUSTRIAL

I 1 - INDÚSTRIA DIVERSIFICADA

Indústrias que pela suas características de produção, pouco ou nada poluentes, tipos de produtos, dimensões das instalações, tráfego de veículos, atendimento das exigências de espaços para estacionamento, carga e descarga dentro dos limites do próprio lote, podem ocupar áreas próximas a residências sem representar incomodo. Manufaturas variadas, micro empresas, fábricas de gelo, móveis, materiais esportivos, etc .

I 2 - INDÚSTRIA ESPECIAL

Indústrias que pelas suas características de produção, porte, geração de tráfego ou poluição ambiental, podem representar incomodo a proximidade de residências. Indústrias petroquímicas, metalúrgicas, etc.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 55

E - USO INSTITUCIONAL

E 1 - INSTITUIÇÕES COMPATÍVEIS COM O USO RESIDENCIAL

Instituições cujas dimensões, porte, tráfego gerado, ruídos e capacidade de proporcionar vagas de estacionamento dentro do próprio lote não representam incomodo a proximidade de residências . Escolas, edifícios para cultos, edifícios públicos, etc .

E 2 - INSTITUIÇÕES INCOMPATÍVEIS COM O USO RESIDENCIAL

Instituições cujas dimensões, porte, tráfego gerado, ruídos e mesmo tendo capacidade de proporcionar vagas de estacionamento dentro do próprio lote representam incomodo a proximidade de residências. Estações de tratamento de esgotos, lixo, usinas de compostagem, instalações e serviços especiais, etc .



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPL. 2513/98 – FLS. 56

ANEXO 7

PADRÕES PARA ESTACIONAMENTOS

ATIVIDADE	NÚMERO DE VAGAS
Comércio Atacadista	1 vaga cada 150m ² de área construída
Hospitais, Clínicas	“
Oficina de Veículos	“
Centro comercial c/ lote inferior a 1200m ²	“
Centro comercial c/ lote superior a 1200m ²	1 vaga cada 2 unidades de vendas
Depósitos	1 vaga cada 150m ² de área construída
Estabelecimentos de ensino	1 vaga cada 150m ² de área construída
Hotel	1 vaga cada 5 unidades de alojamento
Motel	1 vaga cada unidade de alojamento
Auditórios/Teatros com mais de 200 lugares	1 vaga cada 20 m ² de área construída de acesso ao público
Supermercado	1 vaga cada 15 m ² de áreas de vendas
Loja de departamento	1 vaga cada 15 m ² de áreas de vendas
Prédio de apartamentos	1 vaga cada 1 unidade habitacional