Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

490º da Fundação do Povoado e
74º de Emancipação Político-Administrativa

DIVISÃO LEGISLATIVA

INDICAÇÃO Nº 53/2023

Senhor Presidente,
Nobres Pares:

INDICO à Mesa da Câmara, observadas as formalidades regimentais, expedir ofício ao Poder Executivo, solicitando gestões visando **informações sobre a infraestrutura e planejamento da obra do Conjunto Habitacional Cubatão"K", projeto Nhapium, no bairro Ilha Caraguatá.**

Sala Dona Helena Meletti Cunha, 07 de março de 2023.

Guilherme dos Santos Malaquias - Guilherme do Salão
Vereador - PROS

Cubatão, 07 de março de 2023.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
PROCESSO Nº 3703/2023
DATA 10/03/23 HORAS ___:___
PROTOCOLO - DIV. DE COMUNICAÇÕES

Ofício nº 53/2023 - IND.

Excelentíssimo Senhor:
Ademário da Silva Oliveira
DD Prefeito Municipal de Cubatão
CUBATÃO/SP

Encaminho a presente **Indicação** às providências cabíveis.

Joemerson Alves de Souza
Presidente

INDICAÇÃO Nº 288/2023

Senhor Presidente,
Nobres Pares:

INDICO à Mesa da Câmara, observadas as formalidades regimentais, expedir ofício ao Poder Executivo, solicitando gestões visando à **informações sobre a infraestrutura e planejamento da obra do Conjunto Habitacional Cubatão"K", projeto Nhapium, no bairro Ilha Caraguatá.**

Sala Dona Helena Meletti Cunha, 11 de abril de 2023.

Guilherme dos Santos Malaquias - Guilherme do Salão
Vereador - PROS

Cubatão, 11 de abril de 2023.

Ofício nº 288/2023 - IND.

Excelentíssimo Senhor:
Ademário da Silva Oliveira
DD Prefeito Municipal de Cubatão
CUBATÃO/SP

PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
PROCESSO Nº 5648/2023
DATA 13/04/23 HORAS ___:___
PROTOCOLO - DIV. DE COMUNICAÇÕES

Encaminho a presente **Indicação** às providências cabíveis.

Joemerson Alves de Souza
Presidente

PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

Processo Nº _____ de _____

SEJUR

Sra. Secretária:

Encaminhamos o presente informando que a infraestrutura e acompanhamento de obra é de competência da SEMOB, vez que nos termos do convênio, celebrado entre a CDHU e o Município à SEHAB compete somente o pagamento de auxílio moradia.

Cubatão, 24/03/2023

ANDREA MARIA DE CASTRO
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

~~**SEMOB**~~

~~**Sr Secretário;**~~

~~De ordem da Sra. Secretária de Assuntos Jurídicos e ciente da manifestação da SEHAB – Secretaria Municipal de Habitação em cota supra, encaminhamos expediente para atendimento ao Nobre Edil na Indicação nº 53/2023, **com restituição do expediente até 28/04/2023, com as providências adotadas.**~~

~~Cubatão, 12/04/2023~~

~~**LUCIANA RODRIGUES DA SILVA**~~
~~Chefe de Serviço de Controladoria Jurídica~~

Encaminho para ciência, avaliação e adoção de providências decorrentes.

Cubatão, 12/04/23

Anexado à Corresp. 232/23/SEMOB.

CÂMARA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

"489° da Fundação do Povoado e
73° da "Emancipação"

Ofício nº 19/2023/GSM/tla

Cubatão, 07 de fevereiro de 2023.

I. Senhor Secretário,

Tenho a honra de dirigir-me a Vossa Senhoria, em atenção ao cumprimento do mandato de vereador nesta cidade de Cubatão, para requerer esclarecimentos acerca do Empreendimento Cubatão K, quais sejam:

1. O projeto CUBATÃO K está enquadrado na Lei Municipal de Uso e Ocupação de Solo? Haverá alteração de densidade populacional?
2. Quais as matrículas das áreas contempladas no referido Projeto? Quais os proprietários de tais áreas?
3. Qual destino, provisório ou definitivo, das famílias que serão impactadas com as obras do Projeto CUBATÃO K? Haverá alguma indenização ou auxílio para estas famílias? Quantas famílias são? Quando estas famílias serão comunicadas de tais medidas?
4. Quais técnicos e autoridades municipais, terceirizados ou não, que estão acompanhando o Projeto CUBATÃO K e qual responsabilidade de cada um?

Sendo o que nos cabia informar, aproveitamos a oportunidade, para renovar nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

SEPLAN
Correspondência 1021
Recebido em 29/08/23
Maria Eduarda
FUNCIONÁRIO

Guilherme dos Santos Malaquias
Vereador

SEHAB
Correspondência nº 41
Recebido em 22/03/23
Funcionário

Rodrigo Ramos Soares
Vereador

Secretaria de Obras
Correspondência nº 232
Recebida em 24/03/23
Secretária

Marcos Silva Quarterolli
Secretaria Municipal de Obras

Ofício nº 009/2023/SEHAB/Vlls

Cubatão, 14 de fevereiro de 2023.

Ref.: Empreendimento Cubatão K

Senhores Vereadores,

Em atendimento ao ofício de nº 018/2023/GSM/tla subscrito por V.Sa. temos a esclarecer que:

1- O projeto Cubatão K está enquadrado na Lei de Uso e Ocupação do Solo? Haverá alteração de densidade populacional?

Resposta: A análise do empreendimento em relação à Lei de Uso e Ocupação do Solo, inclusive quanto à expedição de Certidão de Diretriz Urbanística é de atribuição da SEPLAN (Secretaria Municipal de Planejamento).

2- Quais as matrículas contempladas no referido Projeto? Quais os proprietários de tais áreas?

O Projeto Habitacional em si será erigido em área de propriedade da CDHU conforme se comprova pela matrícula de nº 9.085 do Cartório de Registro de Imóveis de Cubatão.

Conforme se depreende da matrícula acima citada, a CDHU procedeu ao parcelamento do solo. Verifica-se ainda que o projeto urbanístico foi aprovado pela Prefeitura de Cubatão e que o mesmo encontra-se licenciado ambientalmente através do Certificado Graprohab nº429/2017.

Quanto ao projeto do canal de macro drenagem, que extrapola o perímetro da propriedade da CDHU foi solicitado à CDHU o mapeamento da situação fundiária do traçado do canal e estamos aguardando o retorno dessas informações pela CDHU.

3- Qual destino, provisório ou definitivo, das famílias que serão impactadas com as obras do Projeto Cubatão K? Haverá alguma indenização ou auxílio para estas famílias? Quantas famílias são? Quando estas famílias serão comunicadas de tais medidas?

Primeiramente, cumpre ressalvar que se trata de empreendimento da CDHU que tem a responsabilidade em relação ao trabalho social do projeto habitacional o que inclui, entre seus eixos, as reuniões de esclarecimento junto à comunidade.

Ao Município de Cubatão compete o pagamento do auxílio moradia. Outras eventuais alternativas de atendimento habitacional, provisória ou definitiva, são de critério único e exclusivo da CDHU. Quanto a questão de indenização é imperioso lembrar-se da existência da Súmula 619 do STJ que dispõe que "a ocupação indevida de bem público é mera detenção de bem, inexistindo indenização por benfeitorias".

4- Quais técnicos e autoridades municipais, terceirizados ou não, que estão acompanhando o Projeto Cubatão K e qual responsabilidade de cada um?

Novamente repisamos que se trata de empreendimento de responsabilidade da CDHU. Assim, como todo e qualquer empreendimento no Município o mesmo tem interface com diversos setores da PMC. Desde a Secretaria de Planejamento no âmbito das Diretrizes Urbanísticas, passando pela Secretaria de Obras no âmbito das aprovações urbanísticas e de construção, e nesse caso mais específica pela SEHAB em relação ao pagamento dos auxílios moradias e pela Procuradoria do Município caso seja necessária a propositura de ação de reintegração de posse.

Sendo só o que nos reserva para o momento, aproveitamos o ensejo para renovarmos nossos protestos da mais elevada estima e distinta consideração.

Andrea Maria de Castro
Secretária Municipal de Habitação

Ilmo. Sr.
Guilherme Dos Santos Malaquias
DD.Vereador do Município de Cubatão
Praça dos Emancipadores, s/nº - Bloco Lesgislativo
Cubatão-SP

Ilmo. Sr.
Rodrigo Ramos Soares
DD.Vereador do Município de Cubatão
Praça dos Emancipadores, s/nº - Bloco Lesgislativo
Cubatão-SP

PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

Fls.: Nº .....

Processo Nº.....de.....

Ref.: Corresp. 00____/2023/semob

SEHAB

Sra. Secretária,

Encaminhamos para vossa ciência e solicitamos verificar a possibilidade de prestar os devidos esclarecimento ao que cabe à SEHAB.

Cubatão, 15/03/23.

M. J. Quarterolli

Eng. Marcos Silva Quarterolli
Secretário Municipal de Obras

SEMOB

Sr. Secretário:

Em atendimento ao requerido o que cabia de informações a esta SEHAB foi respondido no ofício 009/2023/Sehab em anexo.

Cubatão, 22/03/2023.

Andrea M. de Castro

Andrea Maria de Castro
Secretária Municipal de Habitação

Ao
DPUT
Cubatão, 29/03/2023

Wildney José Fraga
Secretário Municipal de Planejamento

DPUT
Arqtª Suelen
Solicitamos esclarecimento ao ITEM 01, quanto a elaboração de Artigos de uso e ocupação do solo.
Cub. 29/03/2023.

Engº Antonio F. Sarabando Neto
DPUT - Diretor

TERMO DE AJUNTAMENTO
AJUNTEI NESTA DATA AO PRESENTE EXPEDIENTE REFERENTE AO OFÍCIO Nº 19/2023/GSM/tlq, A CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E O MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DA ÁREA DO PROJETO CUBATÃO K, CONFORME REQUERIDO, INUTILIZANDO AS DEMAIS LINHAS EM BRANCO.

CUBATÃO, 30/03/23

Suelen Roedel

Suelen D. Roedel
Arquiteta e Urbanista
CAU-SP A 55289-5

Sr. Secretário,
Solicitamos esclarecimentos em relação à questão nº 01.
Cub. 28/03/23.

M. J. Quarterolli

Engº Marcos Silva Quarterolli
CREA 5061976205
Secretário Municipal de Obras

Ofício nº 19/2023/GSM/tla

Requerente:	**CÂMARA MUNICIPAL DE CUBATÃO** **CNPJ N. 51.642.635/0001-23**
Endereço:	**Projeto Cubatão K, Rodovia dos Imigrantes, Km 62,450, Pista Sul, Ilha Nhapium, Cubatão/SP.**
Localização:	**IP-8 – ÁREA DE INTERESSE PÚBLICO** (conforme informações da EGIG em fls. 114 do processo n.5413/2022).
Categorias de Usos:	**R1 / C1 / R2-01 / R2-02 / S1 / I1 - permitido** **R2-03 / R3 / E1 / E2 / E3 / S2 / S3 / C2 / I2 - controle especial**
Observações:	**Lei n.º 2.513/98 – Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e suas modificações.**

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.

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.

IP 8 - Área de expansão urbana, com indicação de uso compatível com a ZR3 e ZCS, constante do Anexo 3, compreendendo o Nhapium.

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

CAPÍTULO II - DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
Seção III - Das Zonas de Uso

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

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.

V - ZCS - Zona de Comércio e Serviços de Apoio à Indústria:

1. Areais;
2. Cafezal;
3. Basan; e
4. Casqueiro (A, B, C, D).

Subseção I - Das Zonas Residenciais

Art. 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.

Art. 61. Nas Zonas Residenciais serão permitidos condomínios fechados, obedecidas às disposições previstas nesta Lei.

Subseção III - Da Zona de Comércio e Serviço de Apoio à Indústria

Art. 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.

ANEXO 03
QUADRO REFERENTE AO REGIME URBANISTICO

Zona de uso	Uso conforme	Uso sob controle especial	Frente mín. (m)	Área mín. (m²)	Recuo Frente mín. (m)	Recuo Fundo mín. (m)	Recuos Laterais mín. (m)	Taxa de ocupação máx.	Coef. Aprov. máx.	Coef. Aprov. mín.
ZR3	R1/C1/ R2-01/ R2-02/S1	R2-03/R3 I1/E1/E2/ S2	10	250	4	2	1,5 2 lados	0,66	5,00	0,5
ZCS	C1/S1/I1	R1/R2-02 R2-03/E1 E2/E3/C2 S2/S3/I2	10	250	4	2	1,5 2 lados	0,66	3,00	0,5

PARA A ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDADE SÃO PERMITIDOS OS SEGUINTES USOS:
Segundo o Anexo 3 (quadro referente ao regime Urbanístico):

R1 - Residência Unifamiliar - edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a 1 (uma) habitação por lote;

C1 - Comércio Diversificado Compatível Com o Uso Residencial - 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);

R2.01 - 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 3,50m (três e meio metros) para cada unidade residencial;

R2.02 - Unidades residenciais completas, agrupadas horizontalmente, em conjuntos perpendiculares à 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) no pavimento térreo, para garantir acesso às unidades habitacionais, em uma das divisas laterais do lote;

c) testada mínima de 3,50m (três e meio metros) para cada unidade residencial;

S1 - Serviços de Apoio ao Uso Residencial - estabelecimentos destinados à prestação de serviços que devem 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.

PARA A ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDADE SÃO PERMITIDOS OS SEGUINTES USOS SOB CONTROLE ESPECIAL:

R2.03 - Habitações agrupadas verticalmente.
Permitido desde que respeitados todos os recuos mínimos obrigatórios 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, respeitados os artigos contidos na Seção 4 dos índices urbanísticos).

R3 - Conjunto Residencial - grupo ou grupos de edificações destinadas à habitação permanente, isoladas ou agrupadas horizontal ou verticalmente, ocupando área de terreno superior a 1.200,00m² (um mil e duzentos metros quadrados), dispondo de espaços e instalações de utilização comum a todas as habitações do conjunto, cujos requisitos encontram-se elencados na Seção V deste Título;
Permitidos quando respeitarem as determinações da SEÇÃO IV, dos Conjuntos Residenciais, artigos 80 a 86.

I1 - Indústria Diversificada - 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;
Permitidos apenas quando ocuparem lotes lindeiros às vias classificadas como arteriais, coletoras e subcoletoras.

E1 - Instituições de Apoio ao Uso Residencial - espaços, estabelecimentos ou instalações destinados à educação, saúde, culto religioso, assistência social e administração pública, cujo funcionamento embora

seja compatível com o Uso Residencial, necessitem de controle no que se refere ao porte (lotes não superiores a 600,00m²) e a padrões de produção de ruídos e vagas de estacionamento;
Permitidos apenas quando o seu funcionamento atender aos padrões de emissão de ruídos estabelecidos em lei.

E2 - Instituições Compatíveis com o Uso Residencial - 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;
Permitidos apenas quando ocuparem lotes lindeiros às vias classificadas como arteriais, coletoras e subcoletoras.

S2 - Serviços Diversificados - estabelecimentos destinados à prestação de serviços, que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação, de porte, de acesso, de localização, de vibrações, de ruídos e de poluição ambiental;
Permitidos apenas quando ocuparem lotes lindeiros às vias classificadas como arteriais, coletoras e subcoletoras.

PARA A ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇO DE APOIO À INDÚSTRIA SÃO PERMITIDOS OS SEGUINTES USOS: Segundo o Anexo 3 (quadro referente ao regime Urbanístico):

C1 - Comércio Diversificado Compatível Com o Uso Residencial - 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);

S1 - Serviços de Apoio ao Uso Residencial - estabelecimentos destinados à prestação de serviços que devem 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;

I1 - Indústria Diversificada - 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;

PARA A ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇO DE APOIO À INDÚSTRIA SÃO PERMITIDOS OS SEGUINTES USOS SOB CONTROLE ESPECIAL:

R1 - Residência Unifamiliar - edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a 1 (uma) habitação por lote;
Permitidos sem restrições, apenas quando ocuparem 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 - Unidades residenciais completas, agrupadas horizontalmente, em conjuntos perpendiculares à 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) no pavimento térreo, para garantir acesso às unidades habitacionais, em uma das divisas laterais do lote;

c) testada mínima de 3,50m (três e meio metros) para cada unidade residencial;

Permitidos sem restrições, apenas quando ocuparem lotes das ZCS4A, 4C e 4D, que sejam lindeiros às 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 - Habitações agrupadas verticalmente.
Permitidos sem restrições, apenas quando ocuparem lotes das ZCS4A, 4C e 4D, que sejam lindeiros às 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 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, respeitados os artigos contidos na Seção 4 dos índices urbanísticos);

E1 - Instituições de Apoio ao Uso Residencial - espaços, estabelecimentos ou instalações destinados à educação, saúde, culto religioso, assistência social e administração pública, cujo funcionamento embora seja compatível com o Uso Residencial, necessitem de controle no que se refere ao porte (lotes não superiores a 600,00m²) e a padrões de produção de ruídos e vagas de estacionamento;
Permitidos apenas quando o seu funcionamento atender aos padrões de emissão de ruídos estabelecidos em lei;

E2 - Instituições Compatíveis com o Uso Residencial - 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;
Permitidos apenas quando ocuparem lotes lindeiros às vias classificadas como arteriais, coletoras e subcoletoras;

E3 - Instituições Diversificadas - 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;
Permitidos apenas quando ocuparem lotes lindeiros às vias classificadas como arteriais, coletoras e subcoletoras;

C2 - Comércio Diversificado Incompatível Com o Uso Residencial - 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);
Permitidos sem restrições nas ZCS 1, 2, 3 e 4B, nas demais apenas quando ocuparem lotes lindeiros às vias classificadas como arteriais, coletoras e subcoletoras e destinados a usos não incômodos quanto ao porte;

S2 - Serviços Diversificados - estabelecimentos destinados à prestação de serviços, que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação, de porte, de acesso, de localização, de vibrações, de ruídos e de poluição ambiental;
Permitidos sem restrições nas ZCS 1, 2, 3 e 4B, nas demais apenas quando ocuparem lotes lindeiros às vias classificadas como arteriais, coletoras e subcoletoras ou quando as medidas

adotadas para mitigação das incomodidades que possa a vir a gerar quanto à produção de tráfego, ruído e vibrações tenham sido comprovadamente adotadas;

S3 - Serviços Incompatíveis com o Uso Residencial - estabelecimentos de grande porte destinados à prestação de serviços, porém incompatíveis com o uso residencial, que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de localização e acesso;
Permitidos sem restrições nas ZCS 1 e 3 e na ZCS2 exceto nos limites da Vila Elizabeth;

I2 - Indústria Especial - 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 possa causar prejuízo à saúde, à segurança, ao bem-estar público e à integridade da flora e da fauna regionais;
Permitidos apenas quando ocuparem áreas ou lotes pertencentes a ZCS 1 e 2;

ANEXO 02
DESCRIÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO

Via Arterial: Rodovia dos Imigrantes, Km 62,450, Pista Sul, Ilha Nhapium, Cubatão/SP.
Zona: IP-8.

ANEXO 04
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

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

ANEXO 5
DESCRIÇÃO DAS ZONAS DE USO

IP 8 - INTERESSE PÚBLICO (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 950,00m 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.

ANEXO 6
DESCRIÇÃO DAS CATEGORIAS DE USOS

Ofício nº 19/2023/GSM/tla

C – COMÉRCIO

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 à 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

S1 - SERVIÇOS DE APOIO AO 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 eletroeletrônicos domésticos etc.

S2- SERVIÇOS DIVERSIFICADOS
Serviços ou centros de serviços de apoio ao comércio, ou não, cuja necessidade de vagas para estacionamento e carga e descarga de mercadorias podem ser atendidas no próprio lote. Armazéns, supermercados, hotéis, oficinas mecânicas de veículos automotores (exceto funilaria) etc.

S3 - SERVIÇOS INCOMPATÍVEIS COM O USO RESIDENCIAL
Serviços ou centros de serviços de apoio à 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 e conteineres etc.

I - INDÚSTRIA

I1 - INDÚSTRIA DIVERSIFICADA
Indústrias que pelas 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 incômodo. Manufaturas variadas, micro-empresas, fábricas de gelo, móveis, materiais esportivos etc.

I2 - INDÚSTRIA ESPECIAL
Indústrias que pelas suas características de produção, porte, geração de tráfego ou poluição ambiental, podem representar incômodo à proximidade de residências. Indústria petroquímica, metalúrgicas etc.

E - INSTITUCIONAL

E 1 - INSTITUIÇÕES DE APOIO AO USO RESIDENCIAL
Instituições cujo funcionamento embora compatível com o Uso Residencial, necessitem de controles especiais no que se refere a produção de ruídos e vagas de estacionamento. Estabelecimentos de recreação infantil, pré-escolas, ensino fundamental, casas de repouso e creches etc.

E 2 - 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 incômodo à proximidade de residências. Escolas de artes, línguas, informática, corte e costura, edifícios para cultos e edifícios públicos etc.

Ofício nº 19/2023/GSM/tla

E 3 - 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 incômodo à proximidade de residências. Estações de tratamento de esgotos, lixo, usinas de compostagem, instalações e serviços especiais etc.

ANEXO 7
PADRÕES PARA ESTACIONAMENTOS

ATIVIDADE	NÚMERO DE VAGAS
Comércio Atacadista	1 vaga cada 150m² de área construída
Hospitais, Clínicas	1 vaga cada 150m² de área construída
Oficina de Veículos	1 vaga cada 150m² de área construída
Centro comercial c/ lote inferior a 1.200m²	1 vaga cada 150m² de área construída
Centro comercial c/ lote superior a 1.200m²	1 vaga cada 2 unidades de vendas
Depósitos	1 vaga cada 150m² de área construída
Estabelecimentos de ensino	1 vaga cada 150m² 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 20m² de área construída de acesso ao público
Supermercado	1 vaga cada 15m² de áreas de vendas
Loja de departamento	1 vaga cada 15m² de áreas de vendas
Prédio de apartamentos	1 vaga cada 1 unidade habitacional

Conclusão: Com base na vigente Lei 2513/98 – Parcelamento, uso e ocupação do solo e suas modificações, a indicação de usos para a área demarcada como de **Interesse Público 08** são os compatíveis com **a ZR3 e ZCS**, sendo os usos **permitidos: R1, C1, R2-01, R2-02, S1 e I1.** Já os usos **permitidos sob controle especial** são: **R2-03, R3, E1, E2, E3, C2, S2, S3 e I2** conforme restrições já discriminadas anteriormente.
A área demarcada como de **Interesse Público 08 fica condicionada a aprovação de projeto mediante regulamentação de lei específica.** Se o empreendimento considerado enquadrar-se nos parâmetros ditados pela Administração Pública, a partir de solicitação formal do interessado e após análise prevista em lei; por parte do corpo técnico da Municipalidade; poderão ser adotados incentivos especiais, conforme o disposto na LC 2513/98, Título VIII, a critério da superior administração.
Contudo alertamos ainda que todas as atividades permitidas são toleradas desde que sejam enquadradas nas restrições estabelecidas na legislação municipal como:
Lei Compl. 2513/98, (Uso e Ocupação do Solo do Município), **fica observado Anexo VI** e **Artigo 58** (horário, nível de ruído, tráfego e odores);
Lei Municipal 101/2018 que trata da EIV-(Estudo de impacto de vizinhança);
Lei Compl. 2514/98 seus Artigos 193, 194 e 199, observado as **(restrições específicas dos órgãos pertinentes das esferas Estadual e Federal, especialmente leis ambientais).**
A presente Certidão terá validade de 120 dias a contar da data de publicação do despacho para sua emissão, conforme Lei Complementar 2514 de 1998, artigo 18.

Cubatão, 30 de Março de 2023.

Arqª. Suelen Roedel Patriani
DPUT - Depto. de Planejamento Urbano e Territorial

PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
Estado de São Paulo

Fls.:

Ofício nº 19/2023/GSM/tla

DPUT

Sr Diretor,

Após anexação de 05 (cinco) folhas ao expediente, retorno para providências.

Cubatão, 31 de Março de 2023

Suelen Roedel Patriani – CAU A55289-5
DPUT - Arquiteta

SEPLAN
Sr. Secretário
EM ATENDIMENTO AO ITEM 1 do OFÍCIO 19/2023, NO QUE COMPETE A ESTE DEPARTAMENTO, ANEXAMOS AO PRESENTE EXPEDIENTE, CERTIDÃO de USO e OCUPAÇÃO do SOLO bem como, MAPA com a LOCALIZAÇÃO do EMPREENDIMENTO "CUBATÃO K".
Cub. 31/03/2023.

Engº Antonio F. Sarabando Neto
DPUT - Diretor

Ao
SEMOB
Conforme informado pela DPUT.
Cubatão, 31/03/2023

Witney José Fraga
Secretário Municipal
de Planejamento

Segue
Ao Secretário
Encaminhamos para ciência do nosso trabalho.
Cub. 18/04/23.

Engº Marcos Silva Quarterolli
CREA 5061976206
Secretário Municipal de Obras


ÁREA
109.560,00 m²
Google Earth



LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL – ÁREA DO EMPREEND. CUBATÃO K – CDHU

Processo 5413/22

Fls. 114

End: Rodovia dos Imigrantes Km 62,450 Pista Sul – Ilha Nhapium - Cubatão-SP

Zona de Uso = IP-8 Área de Interesse Público
Lei nº 2513/98