



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

GERAL	PART.	CLASSE	FUNG.
738/2023	QU/2023	1	Lidia Vitória

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

CÂMARA MUNICIPAL DE CUBATÃO	
RECEBIDO	
AS 15h00	F.S. 11 DE 08 DE 2023
POR: Lidia Vitória	
PROTOCOLO	

**INSTITUI O PLANO DIRETOR DO
MUNICÍPIO DE CUBATÃO - PDM E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS**

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º- A presente lei institui o Plano Diretor do Município de Cubatão - PDM, fundamentada nos Artigos 30, 182 e 183 da Constituição Federal, no Capítulo II da Lei nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, na Lei nº 13.089/2015 – Estatuto da Metrópole, e nos Artigos 139 e 142 da Lei Orgânica de Cubatão.

Art. 2º- O PDM é o instrumento básico da política urbana do município de Cubatão, para ordenar o desenvolvimento físico da cidade, em atendimento às suas funções sociais, econômicas e administrativas, garantindo o bem-estar de seus habitantes e a conservação do meio ambiente histórico e cultural.

Art. 3º- As transformações urbanas promovidas pelo poder público e pela iniciativa privada deverão obedecer aos objetivos, diretrizes, programas e metas estabelecidos por esta lei e pelas normas da legislação complementar.

Parágrafo único- Os objetivos, diretrizes, programas e metas referidos devem ser aplicados em todo limite municipal, considerando todos os planos setoriais, normas e atos do Poder Público e dos agentes privados, a saber:

- I - Plano Plurianual (PPA);
- II - Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO);
- III - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;
- IV - Código de Obras;
- V - Código de Posturas;
- VI - Código Tributário;
- VII - Plano Municipal de Saneamento Básico (PMSB);



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

- VIII - Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (PLHIS);
- IX - Plano Municipal de Mobilidade Urbana;
- X - Projetos de Intervenção Urbana;
- XI - Código Municipal Ambiental ou outro plano correlato ao tema;
- XII - Plano Municipal de Cultura de Cubatão;
- XIII - Plano Diretor de Turismo de Cubatão (PDTUR);
- XIV - Planos Municipais de Manejo das Unidades de Conservação conforme o SNUC - Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza.

Art. 4º- É parte integrante desta Lei:

- I - Anexo I – Mapa 01: Macrozoneamento;
- II - Anexo II – Mapa 02: Hidrográfico/ Topográfico;
- III - Anexo III – Mapa 03: Patrimônio Histórico e Cultural.

CAPÍTULO II
DAS DEFINIÇÕES

Art. 5º- Para fins dessa lei, considera-se:

- I - Área de preservação permanente (APP)- é uma área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;
- II - Área institucional- área destinada à instalação de edificações e/ou equipamentos públicos comunitários;
- III - Áreas de lazer- área pública destinada à implantação de equipamentos de lazer como quadras, praças, campos de jogos, "playgrounds", parques e áreas de convívio com adequação paisagística;
- IV - Áreas protegidas- áreas, cobertas ou não por vegetação nativa, que exercem função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo ou assegurar o bem-estar das populações humanas;
- V - Áreas subutilizadas- imóveis com coeficiente de aproveitamento inferior ao mínimo definido para a zona;
- VI - Áreas verdes urbanas- espaços públicos ou privados com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, indisponíveis para construção imobiliária, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

VII - Ciclofaixa- parte da pista de rolamento destinada à circulação exclusiva de bicicletas, delimitada por sinalização específica;

VIII - Ciclovia- pista própria destinada à circulação de ciclos, separada fisicamente do tráfego comum;

IX - Coeficiente de aproveitamento mínimo (CAMin)- índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área mínima da construção de um lote, determinante para a incidência dos Instrumentos de Indução à Função Social da Propriedade;

X - Coeficiente de aproveitamento básico (CAB)- índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área máxima de construção permitida, determinando o potencial construtivo do lote;

XI - Coeficiente de aproveitamento máximo (CAmax)- índice, condicionado ao pagamento de outorga onerosa, que multiplicado pela área total do lote resulta na área máxima de construção permitida, determinando o potencial construtivo do lote;

XII - Desdobro- é a subdivisão da área de um lote, integrante de loteamento ou desmembramento aprovado, para a formação de novo ou novos lotes, respeitando as dimensões mínimas permitidas;

XIII - Desmembramento- é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XIV - Equipamentos urbanos, sociais ou comunitários- são imóveis destinados a serviços públicos de uso coletivo, que integram as políticas públicas de diferentes setores, tais como educação, saúde, cultura, esporte, lazer e similares, voltados à efetivação e universalização de direitos sociais;

XV - Estacionamento- espaço de parada para veículos automotores;

XVI - Habitação de interesse social (HIS)- é aquela destinada ao atendimento das famílias de baixa renda, até 5 (cinco) salários mínimos, podendo ser de promoção pública ou privada;

XVII - Infraestrutura urbana- são as instalações que contemplam equipamentos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, transporte e outros de interesse público;

XVIII - Instrumento urbanístico- é um conjunto de ações legalmente possibilitadas ao poder público para intervir nos processos urbanos e especialmente na produção do espaço da cidade, englobando seu direcionamento, controle e regulamentação;

XIX - Malha viária- é o conjunto de vias do município, classificadas e hierarquizadas de acordo com os padrões estabelecidos na Lei;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

XX - Mobilidade- é a medida da capacidade de um indivíduo se locomover, utilizando-se tanto da infraestrutura instalada como dos meios de transporte à disposição;

XXI - Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) - são um apelo global à ação para acabar com a pobreza, proteger o meio ambiente e o clima e garantir que as pessoas, em todos os lugares, possam desfrutar de paz e de prosperidade. Estes são os objetivos para os quais as Nações Unidas estão contribuindo a fim de que possamos atingir a Agenda 2030 no Brasil;

XXII - Paisagem urbana- maneira em que prédios, ruas, edifícios, veículos automotores, sinalizações de trânsito, além de elementos naturais, se organizam dentro do perímetro urbano;

XXIII - Passeio- parte da via em nível diferente da pista, reservada ao trânsito de pedestres (excepcionalmente aos ciclistas) e à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins.

XXIV - Pavimentação- construção de um piso destinado a circulação, quadras de esporte, estacionamentos descobertos, dentre outros;

XXV - Regularização fundiária- é o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

XXVI - Sambaquis- são sítios arqueológicos formados por depósitos artificiais de conchas existentes em vários pontos do litoral brasileiro e que revelam aspectos da vida de grupos humanos que habitaram as respectivas regiões há milênios. O que os caracteriza é a significativa presença de sepultamentos, vestígios de fogueiras, restos animais, como dentes e ossos e de instrumentos, como pontas de flecha e arpões, elaborados por tais grupos. Esses bens de natureza material de valor arqueológico são definidos e protegidos pela Lei Federal nº 3.924, de 26 de julho de 1961.

XXVII - Sítio arqueológico: local onde ficaram preservados testemunhos e evidências de atividades do passado histórico e que são avaliados e estudados segundo a disciplina da arqueologia;

XXVIII - Unidades de conservação- espaços territoriais, incluindo seus recursos ambientais, com características naturais relevantes, que têm a função de assegurar a representatividade de amostras significativas e ecologicamente viáveis das diferentes populações, habitats e ecossistemas do território nacional e das águas jurisdicionais, preservando o patrimônio biológico existente;

XXIX - Urbanização- qualquer forma de parcelamento do solo que implique em loteamento, desmembramento, desdobro, unificação ou empreendimento em regime condominial;

XXX - Uso não residencial- compreende as atividades de comércio e serviços, industriais e institucionais; e

XXXI - Uso residencial- destinado à habitação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 6º- O Plano Diretor do Município de Cubatão deverá ser revisto em até 10 (dez) anos, a partir da data de publicação desta lei.

TÍTULO II
DA POLÍTICA URBANA

Art. 7º- São princípios gerais, norteadores da Política Urbana e do Plano Diretor do Município de Cubatão:

I - Direito à Cidade: que compreende condições dignas de vida, direitos humanos e cidadania, incluindo o acesso universal à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, ao meio ambiente, à cultura e ao lazer, compreendendo também o direito ao exercício das liberdades individuais e coletivas no território vivido, dentro dos princípios da sustentabilidade, democracia e justiça social;

II - Função Social da Propriedade Urbana: atendida para propriedade urbana quando se cumprem os critérios fundamentais e graus de exigência de ordenação e controle do uso e ocupação do solo, estabelecidos pelo Plano Diretor, com base na Lei nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, e alterações posteriores, subordinando-se os direitos decorrentes da propriedade individual aos interesses da coletividade;

III - Equidade Social e Territorial: compreende a garantia da justiça social a partir da redução das vulnerabilidades urbanas e das desigualdades sociais, do amplo acesso aos equipamentos urbanos, dos processos de regularização fundiária e do direito ao tratamento sem discriminação em virtude de raça ou etnia, convicção política ou ideológica, gênero, idade, credo religioso, classe social, orientação sexual, identidade e expressão de gênero em todo município;

IV - Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado: direito sobre o patrimônio ambiental, essencial à qualidade de vida, composto tanto pelo meio ambiente natural quanto pelo antropizado, prezando pela sustentabilidade urbana, a qual implica na inter-relação entre justiça social, qualidade de vida, equilíbrio ambiental e o desenvolvimento urbano e econômico, sem comprometer os recursos naturais e contribuindo com o conforto climático para gerações atuais e futuras;

V - Desenvolvimento Regional: compreende o compartilhamento de responsabilidades e ações que promovam o desenvolvimento urbano integrado entre os municípios da Região Metropolitana da Baixada Santista (RMBS) e da Macrometrópole Paulista (MMP); e

VI - Gestão Democrática: garantia da participação plena e efetiva, e da capacitação de representantes dos diferentes segmentos da população, diretamente ou



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

por intermédio de associações representativas, nos processos de planejamento, gestão e avaliação permanente dos planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

TÍTULO III
DOS EIXOS DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

Art. 8º- Constituem-se como eixos de desenvolvimento municipal e da Política Urbana de Cubatão:

- I - Eixo I - Estruturação das áreas de conectividade verde e de preservação do patrimônio cultural, histórico e paisagístico;
- II - Eixo II – Fortalecimento das políticas voltadas para a promoção do direito à moradia;
- III - Eixo III –Fomento à diversificação econômica; e
- IV – Eixo IV –Planejamento e Gestão da Cidade.

§1º- Cada eixo de desenvolvimento municipal é constituído por um conjunto de objetivos, diretrizes e ações que visam a efetivação das estratégias do planejamento municipal de Cubatão.

§2º- As diretrizes dos eixos recepcionam os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável propostos pela Organização das Nações Unidas – ONU, em sua Agenda 2030.

CAPÍTULO I
DO EIXO I - ESTRUTURAÇÃO DAS ÁREAS DE CONECTIVIDADE VERDE

Art. 9º- O Eixo I – Estruturação das áreas de conectividade verde – tem como objetivo promover a preservação do meio ambiente de Cubatão, valorizando o potencial ecológico e o patrimônio histórico, cultural e paisagístico, mediante políticas de educação patrimonial e ambiental, de modo a viabilizar a reconstrução da imagem do Município perante aos habitantes, a atração de visitantes, e a conservação dos recursos naturais.

Art. 10- Para este eixo, são recepcionados, sob a forma de diretrizes, os seguintes ODS:

- I - ODS 6 - Garantir a disponibilidade e a gestão sustentável da água potável e do saneamento para todos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

II - ODS 9 - Construir infraestruturas resilientes, promover a industrialização inclusiva e sustentável e fomentar a inovação;

III - ODS 11 - Tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros e resilientes e sustentáveis;

IV - ODS 12 - Garantir padrões de consumo e de produção sustentáveis;

V - ODS 13 - Tomar medidas urgentes para combater a mudança do clima e seus impactos; e

VI - ODS 15 - Proteger, restaurar e promover o uso sustentável dos ecossistemas terrestres, gerir de forma sustentável as florestas, combater a desertificação, travar e reverter a degradação dos solos e travar a perda da biodiversidade.

Art. 11- São ações para a consecução do objetivo definido para o Eixo I:

I - Fortalecer os mecanismos de compensação ambiental para as atividades que importem em desmatamento ou alteração dos ecossistemas ambientais;

II - Criar o Plano de Preservação Cidade Verde, focado em ações proativas de conservação e recuperação dos ecossistemas, com destaque para: os parques municipais (Ecológico Perequê e Natural Cotia-Pará) e o Parque Estadual da Serra do Mar; os rios (Cubatão, Mogi, Pilões e Perequê);

III - Estimular a participação da sociedade civil nos projetos de preservação ambiental, através de campanhas educativas, orientando sobre a necessidade de permeabilidade do solo, destinação adequada do esgotamento sanitário e dos resíduos sólidos;

IV - Desenvolver, em articulação com a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB), um programa de vigilância permanente do impacto ambiental da atividade industrial no município, através da instalação de medidores nas zonas industriais para a aferição da poluição do ar e dos recursos hídricos;

V - Implementar políticas de incentivo à utilização de energia de fontes renováveis pela indústria;

VI - Investir na universalização do saneamento ambiental, priorizando as áreas deficitárias do município, notadamente o esgotamento sanitário;

VII - Promover o cadastro e o mapeamento dos dutos subterrâneos, sobretudo os provenientes da indústria, a fim de monitorar o referido sistema, fiscalizando possíveis impactos ambientais e, também, identificando ocupações e assentamentos que estejam em risco, principalmente nos casos em que se acham próximos aos dutos sobre a superfície, supervisionando a população para evitar acidentes;

VIII - Ampliar a política de preservação do patrimônio histórico, cultural e paisagístico do município, primando por um modelo integrativo, para além do tombamento, através da demarcação de zonas especiais, com a prescrição de parâmetros compatíveis;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO ESTADO DE SÃO PAULO

IX – Garantir a implementação do Plano de Cultura de Cubatão (2018-2028) e, em observância a Lei Municipal nº 3.937/2018, desenvolvendo projetos em cooperação com a Secretaria Municipal de Cultura, incluído o Conselho Municipal de Política Cultural – CMPC, Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Cubatão - Condepac), a Câmara Temática de Cultura da Agência Metropolitana da Baixada Santista (AGEM), e a Secretaria de Cultura do Estado de São Paulo e Ministério da Cultura, com o intuito de preservar e transmitir a memória do município, mediante a gestão e conservação das manifestações culturais, artefatos e as áreas demarcadas como portadoras de especial interesse histórico, cultural e paisagístico, com destaque para:

a – o conjunto de obras de Victor Dubugras no Caminho do Mar (década de 1920) que, conforme Decreto Municipal 8.813/05, compreende: Cruzeiro Quinhentista, Pontilhão da Raiz da Serra, Padrão do Lorena, Rancho da Maioridade, Belvedere circular, Pouso de Parapiacaba e Calçada do Lorena.

b – a Biblioteca Municipal Prof. João Rangel Simões (1935) que, conforme Decreto Municipal 9.124/07, compreende: edifício originalmente construído para abrigar o Grupo Escolar de Cubatão, localizado na Avenida Nove de Abril, 1977, Centro.

c – Locomotiva a vapor Henschel prefixo 915 e carro de passageiros (1916), situados no Parque Anilinas, conforme Decreto Municipal 9.263/08.

d – Núcleo Histórico do Largo do Sapo que, conforme Decreto Municipal 9.566/10, compreende: perímetro indicado nas diretrizes no memorial descritivo do dossiê de tombamento; Praça Coronel Joaquim Montenegro; conjunto de edifícios da praça (nº 34, 70, 76, 80, 84 e 88); antiga Associação de Socorros Mútuos, na Av. Nove de Abril, 1.205.

e – Cemitério Israelita de Cubatão (1919) que, conforme Decreto Municipal 9.588/10, consiste em um bem criada pela Sociedade Beneficente e Religiosa Israelita de Santos (SBRI), local representativo em razão do relevante papel social para uma parcela da população de imigrantes israelitas no País. Está localizado na Rua José Vicente, s/nº, Sítio Cafezal.

f – Imóvel da antiga Vila Operária da Cia Anilinas & Produtos Químicos que, conforme Decreto Municipal 9.855/12, compreende: construções situadas no Parque Anilinas, numeradas de 1 a 4, as duas primeiras pertencentes à Secult, e as duas últimas geridas hoje pelo Fundo Social de Solidariedade de Cubatão.

g – Sítios arqueológicos Sambaquis Cosipa 1, Cosipa 2, Cosipa 3, Cosipa 4 e Cosipa 5: localizados na área da Usiminas - Usinas Siderúrgicas de Minas Gerais S/A no Morro do Casqueirinho, datados com aproximadamente cinco mil anos, tombados pelo IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, registrados em 30 de janeiro de 1996.

h – Sítio arqueológico Sambaqui Piaçaguera: localizado na área da Usiminas - Usinas Siderúrgicas de Minas Gerais S/A próximo ao Morro da Tapera, datado



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO ESTADO DE SÃO PAULO

com aproximadamente cinco mil anos e com uma espessura de três metros, com cadastro no (CNSA) Cadastro Nacional de Sítios Arqueológicos do IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional.

i - Sítios arqueológicos Sambaquis Cotia Pará I e Cotia Pará II: localizados na área do Parque Natural Municipal Cotia-Pará incluídos em 16 de setembro de 2021 no Cadastro Nacional de Sítios Arqueológicos (CNSA) do IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. O Sambaqui Cotia Pará I está na face voltada para a Vila Natal, já o Sambaqui Cotia Pará II possui 20 metros de altura considerado o terceiro maior do mundo.

j- Sítios arqueológicos Sambaquis Ubutu Cussú e Ubutu Cupê: localizados no loteamento Vale Verde, datados com aproximadamente cinco mil anos, com cadastro no (CNSA) Cadastro Nacional de Sítios Arqueológicos do IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional.

k- Sítio arqueológico Ruínas de Itutinga Pilões: localiza-se no Núcleo Itutinga-Pilões do Parque Estadual da Serra do Mar. O conjunto de edifícios serviram originalmente como vila de moradia para os operários que trabalhavam na Usina Hidrelétrica de Itutinga, construída para atender à antiga Companhia Santista de Papel. Com cadastro no (CNSA) Cadastro Nacional de Sítios Arqueológicos do IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional.

l- Sítio arqueológico Ruínas de Piaçaguera: localiza-se na área da empresa Yara Brasil Fertilizantes S/A Unidade II, antiga Ultrafértil S/A. Foram construídas em pedra e cal, feitas a partir de conchas de sambaqui, datadas do século XVII ou XVIII. A estrutura já funcionou como posto fiscal, pouso de tropeiros e como unidade da fazenda. Com cadastro no (CNSA) Cadastro Nacional de Sítios Arqueológicos do IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional.

m- Antigo Sistema Funicular de Paranapiacaba e seus remanescentes: foi construído pela São Paulo Railway Company – SPR (posteriormente Estrada de Ferro Santos-Jundiaí), primeira linha ferroviária do Estado de São Paulo com o objetivo de transportar a Serra do Mar, ligando o litoral ao planalto. As obras da primeira linha foram concluídas em 1867 e da segunda linha em 1901, é exemplar único no mundo, por sua extensão de cerca de dez quilômetros, fortalecendo o trinômio café-ferrovia-imigração. O conjunto de obras localizado em Cubatão compreende:

- Estação Ferroviária de Raiz da Serra;
- Primeiro Patamar, à cota de 200 m de altitude; Segundo Patamar, à cota de 375 m de altitude e Terceiro Patamar, à cota de 550 m de altitude ambos contendo as respectivas: Casa de Máquinas e seu Maquinário, a Caixa D'água e os remanescentes (fundações) da Residência Ferroviária e das Cabines de Controle de tráfego de composições;
- Elementos de eletrificação e sinalização remanescentes ao longo da linha;
- Remanescentes das Residências de Ferroviários da segunda linha do Funicular (Serra Nova), constituído pelas fundações e embasamentos ao longo da linha;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

- Residências de Ferroviários da primeira linha do Funicular (Serra Velha), situadas entre Raiz da Serra e o 2º Plano Inclinado no primeiro funicular;
 - Residência Ferroviária, situada defronte ao Viaduto da Rodovia SP-55 (Rod. Cônego Dômenico Rangoni), no sopé da montanha em Piaçaguera;
 - Pontilhão ferroviário do Rio Mogi, situado na extremidade sudoeste Pátio de Piaçaguera.
- Tombados pelo CONDEPHAAT – Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo, registrados em 18 de dezembro de 2015.

n - Acervo artístico de Jean Ange Luciano (década de 1970) que, conforme Decreto Municipal 9.239/08, compreende as telas: 'Martim Afonso de Souza no Porto de Piaçaguera' (1974), 'Retrato de Martim Afonso de Souza' (1974) e 'O Menino Felipe' (1977).

o- Grupo Rinascita de Música Antiga (1974), conforme Decreto Municipal 9.559/10.

p- Imagem de Nossa Senhora da Lapa na Igreja homônima (século 18), situada na igreja matriz e pertencente à Diocese de Santos, localizado na Av. Nove de Abril, 1947, Centro. Conforme Decreto Municipal 9.783/11.

X- Desenvolver programa de Educação Patrimonial e Ambiental, a ser implementado, preferencialmente, nas escolas da rede pública, mediante a articulação entre as secretarias municipais de educação, cultura, meio ambiente, e os demais órgãos competentes em nível municipal, estadual e federal, a fim de despertar o interesse pelo patrimônio cultural e paisagístico, estimulando o sentimento de identificação e, conseqüentemente, o envolvimento em ações de preservação, das crianças e jovens, bem como dos seus familiares e aqueles por eles influenciados;

XI- Sinalizar e dotar de infraestrutura adequada os parques e demais conjuntos culturais e paisagísticos, considerando o percurso de acesso, investindo em um sistema de segurança, com guarda ambiental, infraestrutura (banheiros públicos, bancos, iluminação, áreas para o lazer infantil, pistas de corrida e de ciclismo), de modo que estes espaços se tornem convidativos e sejam apropriados pela população;

XII- Investir na criação de um Centro Cultural para o município, considerando o conjunto do Largo do Sapo, já tombado pelo Condepac, que acolha eventos do setor, e se mantenha aberto ao público, servindo, também, como base de comunicação e difusão do patrimônio histórico, cultural e paisagístico;

XIII- Apoiar as manifestações da cultura imaterial local;

XIV- Criar um programa de difusão da cultura, promovendo eventos nas regiões mais periféricas e, em parceria com as escolas, oferecendo cursos livres de dança e música;

XV- Implantar sistema de Parques lineares em diferentes porções do território, investindo em infraestrutura urbana (iluminação, bancos) e equipamentos de lazer (tais como campo de futebol, quadra de tênis, ciclovia), estimulando a preservação



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

da paisagem, mediante a integração do meio ambiente urbano com o natural, assim como, a apropriação do espaço público pela população; e

XVI-Implementar o serviço municipal de licenciamento ambiental.

CAPÍTULO II
DO EIXO II – FORTALECIMENTO DAS POLÍTICAS VOLTADAS PARA A PROMOÇÃO DO DIREITO À MORADIA

Art. 12- O Eixo II – Fortalecimento das políticas voltadas para a promoção do direito à moradia – tem por objetivo garantir moradia digna a todos, com especial atenção à população de baixa renda, primando pelo acesso universal aos serviços públicos e aos equipamentos sociais, e atuando para a redução das irregularidades (urbanísticas e fundiárias) e dos assentamentos em áreas de risco.

Art. 13- Para este eixo, são recepcionados, sob a forma de diretrizes, os seguintes ODS:

- I - ODS 1 - Erradicar a pobreza em todas as formas e em todos os lugares;
- II - ODS 5 – Alcançar a igualdade de gênero e empoderar todas as mulheres e meninas;
- III - ODS 6 - Garantir a disponibilidade e a gestão sustentável da água potável e do saneamento para todos;
- IV - ODS 7 – Energia limpa e acessível;
- V - ODS 10 - Reduzir as desigualdades no interior dos países e entre países;
- VI - ODS 11 - Tornar as cidades e comunidades mais inclusivas, seguras, resilientes e sustentáveis; e
- VII - ODS 16 - Promover sociedades pacíficas e inclusivas para o desenvolvimento sustentável, proporcionar o acesso à justiça para todos e construir instituições eficazes, responsáveis e inclusivas a todos os níveis.

Art. 14- São ações para a consecução do objetivo definido para o Eixo II:

- I - Definir zonas de expansão urbana, a fim de abrigar a demanda futura por novas moradias;
- II - Revisar os parâmetros de uso e ocupação, tornando-os compatíveis com as tipologias, considerando a demanda existente e a infraestrutura disponível;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

III - Estruturar e constituir um banco de terras públicas para garantir espaços destinados à produção habitacional e à implantação de equipamentos públicos, tais como escolas e unidades de saúde;

IV - Revisar o Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS e, com base na realidade contemporânea do município, assim como nas estimativas para a década, redefinir parcerias interinstitucionais, desenvolvendo programas habitacionais voltados à promoção do direito à moradia;

V - Garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização;

VI - Realização de oficinas de autoconstrução destinadas à capacitação da população, segundo a premissa de redução de riscos, compreendendo encontros presenciais e a distribuição de manuais didáticos que simplifiquem os parâmetros das Leis de Uso e Ocupação do Solo e Código de Obras, tornando-os mais acessíveis;

VII - Elaborar políticas de habitação social, promovidas, diretamente, pelo Município de Cubatão, ou em parceria com outras entidades públicas, voltadas para a construção de novos loteamentos, regularização fundiária e urbanização de áreas já ocupadas;

VIII - Manter a parceria com órgãos estaduais e federais para a regularização fundiária no município, através de programas específicos, de modo a assegurar, nos casos de REURB-S, a posse e a permanência da população de baixa renda;

IX - Descentralizar os serviços e equipamentos públicos, de modo equitativo, priorizando as áreas ocupadas pela população em estado de maior vulnerabilidade social, garantindo acesso universal à saúde, educação, lazer e assistência social;

X - Investir em infraestrutura, através de obras de urbanização ou requalificação do espaço público, melhorando a iluminação, a arborização e a acessibilidade urbana, considerando, no caso desta última: a conexão entre os bairros; a microacessibilidade local, em adequação a NBR 9050, em sua versão atualizada; a qualificação do arruamento; e a implantação de ciclovias e/ou ciclofaixas;

XI - Dotar as áreas desprovidas do Município com infraestrutura necessárias ao seu desenvolvimento e compatíveis com os objetivos de sustentabilidade;

XII - Promover a regularização fundiária em todos os seus aspectos garantindo a implantação total dos planos urbanísticos e de toda a infraestrutura interna seja por meios próprios ou através de parcerias com outros entes da federação;

XIII - Regularizar a situação jurídica e fundiária dos empreendimentos habitacionais implantados pelo Município e dos assentamentos informais consolidados;

XIV - Propor e admitir novas formas de urbanização adequadas às necessidades decorrentes de novas tecnologias e do desenvolvimento social, possibilitando a eliminação de passivos urbanos e a recuperação de áreas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

XV- Priorizar a redução do déficit habitacional e incentivar a produção de habitação de Interesse Social;

CAPÍTULO III
DO EIXO III – FOMENTO À DIVERSIFICAÇÃO ECONÔMICA

Art. 15- O Eixo III – Fomento à diversificação econômica – tem por objetivo impulsionar a diversificação econômica do Município de Cubatão, investindo em novas vocações para o município, de base sustentável, com destaque para o apoio e expansão do setor de serviços.

Art. 16- Para este eixo, são recepcionados, sob a forma de diretrizes, os seguintes ODS:

- I - ODS 8 - Promover o crescimento econômico inclusivo e sustentável, o emprego pleno e produtivo e o trabalho digno para todos;
- II - ODS 9 - Construir infraestruturas resilientes, promover a industrialização inclusiva e sustentável e fomentar a inovação
- III - ODS 11- Tornar as cidades e comunidades mais inclusivas, seguras, resilientes e sustentáveis;
- IV - ODS 12 - Garantir padrões de consumo e de produção sustentáveis;
- V - ODS 13 - Adotar medidas urgentes para combater as alterações climáticas e os seus impactos; e
- VI - ODS 17 - Reforçar os meios de implementação e revitalizar a parceria global para o desenvolvimento sustentável.

Art. 17- São ações para a consecução do objetivo definido para o Eixo III:

- I - Promover cursos profissionalizantes, estabelecendo parcerias com o Sistema S;
- II - Organizar o banco de dados do município, implementando o Sistema de Informações Geográficas de Cubatão (SIGCUB), incluindo o cadastro multifinalitário, integrado ao sistema de geoprocessamento, de modo que as informações espacializadas possam fundamentar a política de desenvolvimento urbano de Cubatão;
- III - Investir na diversificação da economia municipal, diminuindo a dependência de Cubatão com relação à indústria, estimulando as atividades que atendam aos pressupostos do desenvolvimento sustentável;
- IV - Implantar os objetivos e diretrizes do Plano Diretor Municipal de Turismo (PDTUR), atualizando o inventário da oferta turística e promovendo a divulgação



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

do potencial turístico do município, fomentando a diversificação do terceiro setor, com enfoque para as agendas cultural e ecológica;

V - Integrar o PDTUR de Cubatão ao plano de turismo da RMBS, e aos planos de outros municípios que participam da região metropolitana, buscando, através da articulação, o desenvolvimento do turismo na região;

VI - Incentivar a participação da Indústria nos projetos de turismo, incluindo a possibilidade de que os investimentos no turismo sirvam como uma cota de compensação pelo impacto ambiental causado, sem excluir outras compensações já previstas, nem eximir da obrigatoriedade de regulação dos níveis de poluição, de acordo com a legislação ambiental;

VII - Implementar, mediante o novo zoneamento, o uso misto do espaço, estimulando a multifuncionalidade e a formação dos centros de bairro com foco no equilíbrio entre a oferta de trabalho e a moradia, primando pela qualidade do espaço urbano, segundo um modelo sustentável;

VIII - Elaborar um Roteiro Cultural para o município, articulando a visita ao Centro Histórico do Largo do Sapo às rotas culturais do Parque Estadual da Serra do Mar, incluindo as ruínas da Vila Itutinga-Pilões e o complexo arquitetônico e paisagístico do Caminho do Mar;

IX - Promover o controle do uso e da ocupação do solo nas rotas turísticas, primando pela conservação da paisagem cultural;

X - Propor uma marca turística para o município, através do desenvolvimento de um layout próprio a ser incorporado nas chamadas publicitárias e equipamentos subsidiários à atividade turística;

XI - Padronizar o mobiliário urbano, primando pela inovação e singularidade, contribuindo para o fortalecimento da identidade visual do turismo no município;

XII - Implantar um projeto de sinalização turística de acordo com o Guia Brasileiro de Sinalização Turística;

XIII - Criar um centro de atendimento ao turista no Largo do Sapo, vinculando as políticas e eventos da cultura e do turismo;

XIV - Desenvolver programas de fomento ao turismo, envolvendo a participação popular, de modo que os habitantes de Cubatão se sintam parte do processo, possibilitando, através do setor, a reconstrução da imagem coletiva do município, até então impregnada pela indústria e as mazelas ambientais.

XV - Instituir incentivos fiscais e urbanísticos que estimulem o ordenamento do uso e ocupação do solo promovendo, de forma integrada, o equilíbrio econômico, social e ambiental;

XVI - Promover qualificação, realinhamento profissional e ensino profissionalizante aos trabalhadores;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

XVII- Fomentar e instituir programas de ação na área de conhecimento e tecnologia, modernização administrativa e de gestão municipal, de desenvolvimento de potencial tecnológico, de apoio às cooperativas e empreendedorismo, de forma a atingir os objetivos preconizados por esta lei complementar.

CAPÍTULO IV
DO EIXO IV – PLANEJAMENTO E GESTÃO DA CIDADE

Art. 18- O Eixo IV – Planejamento e Gestão da Cidade—tem por objetivo planejar o ordenamento territorial, orientando a produção do espaço urbano, em busca da integração das regiões, com ênfase na qualificação do sistema de mobilidade, apoiando-se na gestão e na governança municipal estruturada e fortalecida pela participação popular e pela cooperação entre as cidades que compõem a RMBS.

Art. 19- Para este eixo, são recepcionados, sob a forma de diretrizes, os seguintes ODS:

I - ODS 3 – Garantir o acesso à saúde de qualidade e promover o bem-estar para todos, em todas as idades;

II - ODS 4 – Garantir o acesso à educação inclusiva, de qualidade e equitativa, e promover oportunidades de aprendizagem ao longo da vida para todos;

III - ODS 8 – Promover o crescimento econômico inclusivo e sustentável, o emprego pleno e produtivo e o trabalho digno para todos;

IV - ODS 10 – Reduzir as desigualdades no interior dos países e entre países;

V - ODS 13 – Adotar medidas urgentes para combater as alterações climáticas e os seus impactos;

VI - ODS 16 – Promover sociedades pacíficas e inclusivas para o desenvolvimento sustentável, proporcionar o acesso à justiça para todos e construir instituições eficazes, responsáveis e inclusivas a todos os níveis;

VII - ODS 17 – Reforçar os meios de implementação e revitalizar a parceria global para o desenvolvimento sustentável.

Art. 20- São ações para a consecução do objetivo definido para o Eixo IV:

I - Assegurar o desenvolvimento sustentável do município, visando a acessibilidade, a mobilidade e a comunicação para toda a comunidade, a melhoria da qualidade de vida e ao bem estar da coletividade;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

II - Adequar e promover a compatibilização do processo de planejamento ambiental e normatização do território do Município aos planos e projetos regionais, estaduais e nacionais;

III - Promover a cooperação e a articulação com a AGEM e os demais municípios da Região Metropolitana da Baixada Santista, fortalecendo a gestão integrada;

IV - Instituir e diversificar as formas de parcerias entre o Poder Público Federal, estadual e Municipal, iniciativa privada e entidades civis na elaboração e execução de projetos de interesse público que dinamizem o setor produtivo;

V - Assegurar a compatibilidade de uso do solo nas áreas urbanas oferecendo adequado equilíbrio entre emprego, transportes, habitação e equipamentos sócio culturais e esportivos;

VI - Incentivar a criação das áreas multiuso;

VII - Priorizar o transporte coletivo e o cicloviário sobre o transporte individual;

VIII - Investir em melhoramentos viários, voltados à conectividade dos núcleos territoriais fragmentados, facilitando o deslocamento entre os bairros e otimizando a fluidez no trânsito; e

IX - Estabelecer rotas acessíveis conectando espaços públicos, atrativos turísticos, estabelecimentos de ensino, equipamentos de saúde, áreas comerciais e de serviços, de modo que haja a padronização e aplicação de normas de acessibilidade e caminhabilidade;

TÍTULO IV
DA PRODUÇÃO E ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 21- O ordenamento territorial de Cubatão orienta a produção do espaço urbano do município e das áreas de conservação, adotando como unidades de planejamento:

I – Macrozoneamento;

II – Sistema Municipal de Estruturação Viária; e

III – Zoneamento;

Parágrafo Único – O Sistema Municipal de Estruturação Viária e o Zoneamento, enquanto unidades de planejamento complementares ao novo PDM, serão regulamentados pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

CAPÍTULO I
DO MACROZONEAMENTO



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 22- Fica instituído o Macrozoneamento Municipal, o qual compreende a totalidade do território municipal.

Art. 23- O Macrozoneamento Municipal tem como objetivo orientar o desenvolvimento da cidade e o planejamento das políticas públicas, definindo a distribuição espacial das áreas destinadas aos usos urbanos e de conservação ambiental.

Parágrafo único – A definição da distribuição espacial se dá a partir da percepção das características tendenciais de ocupação, das vocações identificadas na localidade e de condicionantes ambientais, técnicas e legais, apoiando-se nos princípios e objetivos da Política Urbana de Cubatão.

Art. 24- O território do município passa a ser dividido em Macrozonas, delimitadas no Anexo II – Mapa 01: Macrozoneamento, organizadas em:

- I - Macrozona de Desenvolvimento Urbano (MDU)
- II – Macrozona de Conservação da Paisagem (MCP)

§ 1º- O parcelamento do solo pode ocorrer em todo o território municipal, sendo vedado em situações de riscos não mitigáveis ou em zonas de proteção ambiental, conforme especificidades de cada caso e em conformidade com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º- Qualquer alteração na delimitação estabelecida no Anexo II – Mapa 01: Macrozoneamento deverá ser objeto de lei específica, precedida de manifestação da Secretaria Municipal de Planejamento, devendo atender ao Artigo 42-B da Lei nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, e alterações posteriores.

Art. 25- A fiscalização e manutenção dos limites estabelecidos pelo Macrozoneamento são de responsabilidade das Secretarias Municipais de Obras e do Meio Ambiente.

SEÇÃO I MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO URBANO (MDU)

Art. 26- A MDU compreende as áreas urbanizadas, ou em processo de urbanização, com padrões e estágios diferenciados, abrangendo, também, as áreas livres edificáveis, aptas à urbanização para fins de expansão.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

Parágrafo único: Os instrumentos, medidas e parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo da MDU serão tratados pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Cubatão, a qual regulamentará as zonas de uso e ocupação do solo que compõem esta Macrozona.

Art. 27- Ficam estabelecidos como objetivos e funções sociais para a MDU:

- I - Promover e estimular o desenvolvimento de centralidades multifuncionais;
- II - Requalificar o sistema viário, considerando um modelo hierárquico que privilegie, sucessivamente, o pedestre, o ciclista e os veículos automotores, com investimento no transporte coletivo;
- III - Integrar o território, conectando o centro com as diferentes porções urbanizadas do município;
- IV - Garantir a regularização urbanística e fundiária da área;
- V - Promover a justa distribuição, em todo território, dos ganhos gerados a partir da produção urbana;
- VI - Descentralizar os equipamentos e serviços públicos, priorizando o atendimento da população em situação de vulnerabilidade social;
- VII - Prever a construção de equipamentos públicos e áreas para ZEIS;
- VIII - Fiscalizar a ocupação do solo, coibindo os usos incompatíveis;
- IX - Ampliar o acesso ao saneamento básico, expandindo a infraestrutura de abastecimento de água potável, drenagem urbana, esgotamento sanitário e coleta seletiva de resíduos sólidos;
- X - Condicionar o crescimento urbano à capacidade de oferta de infraestrutura;
- XI - Direcionar a expansão da malha urbana para os interstícios do núcleo preexistente, buscando a integração do território;
- XII - Desenvolver uma política de preservação da paisagem cultural, incentivando o envolvimento da população através de ações de educação ambiental, e utilizando o capital cultural local para o fomento do turismo;
- XIII - Requalificar as praças e áreas verdes, de modo a transformá-las em locais de convívio social, podendo, inclusive, recepcionar manifestações políticas e culturais.

SEÇÃO II
MACROZONA DE CONSERVAÇÃO DA PAISAGEM (MCP)



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 28- A MCP constitui uma unidade de conservação paisagística, abrangendo áreas com baixa ou nenhuma afetação antrópica. Engloba ecossistemas de mangue, os topos de morro, o Parque Estadual da Serra do Mar (PESM), os Parques Municipais –EcológicoPerequê e NaturalCotia-Pará, os corpos d'água que cruzam o município, e os topos de morro.

Parágrafo único: A delimitação da poligonal da MCP encontra fundamento no Decreto Municipal nº 4.962/1987 e na Lei Municipal nº 1842/1990, que instituem, respectivamente, os Parques Municipais Natural Cotia-Pará e Ecológico Perequê; no inventário produzido pelo Instituto Florestal (2020)e no Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012 e alterações posteriores) que regulamenta as áreas de preservação referentes aos topos de morro.

Art. 29- Ficam determinados como objetivos e funções sociais almejados para a MCP:

- I - Considerar as determinações da legislação ambiental previstas nas diversas esferas públicas;
- II - Conservar os ecossistemas e as feições da paisagem, atentando para os aspectos naturais e culturais;
- III - Preservar os recursos naturais: vegetação nativa, cursos d'água, qualidade do solo e subsolo;
- IV - Estimular a participação da população no processo de preservação da paisagem, incentivando o usufruto sustentável das áreas verdes;
- V - Promover o turismo ecológico e cultural, aproveitando o potencial paisagístico e patrimonial do Parque Estadual da Serra do Mar;
- VI - Implementar ações de fiscalização ambiental, salvaguardando a área dos usos incompatíveis, considerando, também, os efeitos do impacto proveniente das atividades realizadas em outras macrozonas;
- VII - Requalificar os Parques Municipais, incentivando as atividades de lazer e a consequente apropriação desses espaços pela população.
- VIII - Elaborar uma política de gestão ambiental envolvendo parcerias entre entidades públicas e privadas;

Art. 30- São instrumentos e medidas aplicáveis à MCP:

- I - Planos de Manejopara os Parques:
 - a- Serra do Mar;
 - b- Ecológico Perequê; e



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

c- Natural Cotia-Pará

II - Condicionar a ocupação e o parcelamento do solo de caráter urbano à proteção do meio ambiente;

III - Restrições dos usos, com permissão para as atividades de contemplação da natureza, turísticas, e de ecoturismo, lazer de baixo impacto, educação patrimonial, ambiental e pesquisas científicas; e

TÍTULO V
DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 31- Para a promoção do planejamento, controle e gestão do desenvolvimento municipal, o Poder Executivo de Cubatão poderá adotar instrumentos de Política Urbana que forem necessários, de acordo com as diretrizes da Lei nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade:

I - Instrumentos de planejamento:

- a- Plano Plurianual (PPA);
- b- Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO);
- c- Lei de Orçamento Anual (LOA);
- d- Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- e- Lei Municipal do Código de Edificações e Obras;
- f- Lei Municipal do Código de Posturas;
- g- Política Municipal de Habitação de Interesse Social (PLHIS);
- h- Política Municipal de Saneamento Básico (PMSB);
- i- Política Municipal de Mobilidade Urbana (PMMU);
- j- Planos de Desenvolvimento Econômico e Social;
- k- Plano, programas e projetos setoriais;
- l- Programas e projetos especiais de urbanização;
- m- Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI);
- n- Código Municipal Ambiental ou outro plano correlato ao tema;
- o- Instituição de unidades de conservação;
- p- Zoneamento Ecológico-Econômico.

II - Instrumentos jurídicos e urbanísticos:

- a- Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- b- IPTU Progressivo no Tempo;
- c- Arrecadação de bem vago;
- d- Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

- e- Zonas Especiais de Interesse Social;
- f- Outorga onerosa do direito de construir;
- g- Transferência do direito de construir;
- h- Operações urbanas consorciadas;
- i- Consórcio imobiliário;
- j- Direito de preempção;
- k- Direito de superfície;
- l- Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- m- Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto ao Meio Ambiente (EIA/RIMA);
- n- Licenciamento ambiental;
- o- Tombamento;
- p- Desapropriação;
- q- Compensação ambiental;
- r- Servidão administrativa e limitações administrativas;
- s- Concessão, permissão ou autorização de uso de bens públicos municipais;
- t- Contratos de concessão dos serviços públicos urbanos;
- u- Contratos de gestão com concessionária pública municipal de serviços urbanos;
- v- Convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;
- w- Termo administrativo de ajustamento de conduta.

III - Instrumentos de regularização fundiária, elencados na Lei nº

13.645/2017:

- a- Legitimação fundiária e legitimação de posse;
- b- Usucapião;
- c- Desapropriação em favor dos possuidores;
- d- Arrecadação de bem vago;
- e- Consórcio Imobiliário;
- f- Desapropriação por interesse social;
- g- Direito de preempção;
- h- Transferência do direito de construir;
- i- Requisição, em caso de perigo público iminente;
- j - Intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou
- k- Alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu

irregular;

detentor



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO ESTADO DE SÃO PAULO

- l- Concessão de uso especial para fins de moradia;
- m- Concessão de direito real de uso;
- n- Doação;e
- o- Compra e venda.

IV - Instrumentos tributários e financeiros:

- a- Tributos municipais diversos;
- b- Taxas e tarifas públicas específicas;
- c- Contribuição de melhoria;
- d- Incentivos e benefícios fiscais;

V - Instrumentos de democratização da gestão urbana:

- a- Conselhos municipais;
- b- Gestão orçamentária participativa;
- c- Audiências e consultas públicas;
- d- Conferências municipais;
- e- Iniciativa popular de projetos de lei;
- f- Referendo popular e plebiscito.

Parágrafo único – Para aplicação dos instrumentos supracitados, a Prefeitura deverá elaborar legislação específica, em consonância com a Política Urbana estabelecida por esta lei.

CAPÍTULO I SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Art. 32- O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão se constitui com o objetivo de acompanhar a implementação das estratégias propostas no Plano Diretor e nas legislações complementares, promovendo e garantindo a capacidade gerencial, técnica e financeira para o pleno cumprimento da gestão democrática da cidade, baseada nos princípios fundamentais da Constituição Federal e do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001).

Art. 33- O Sistema de Planejamento e Gestão deverá integrar um processo permanente e participativo de planejamento, controle e avaliação da Política Urbana de Cubatão, sendo composto por:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

I - Instrumentos de Gestão Democrática da Cidade, tais como os Conselhos Municipais, formados por representantes do poder público e da sociedade civil, constituindo-se como a principal instância participativa de discussão e acompanhamento da Política Urbana;

II - Sistema de Informações Geográficas de Cubatão (SIGCUB);

III - Ferramentas de Participação Popular.

Parágrafo único- As leis municipais do Plano Plurianual, das Diretrizes Orçamentárias e do Orçamento Anual devem incorporar e observar as diretrizes e prioridades estabelecidas no Plano Diretor Municipal.

SEÇÃO I
CONSELHOS MUNICIPAIS

Art. 34- São atribuições dos Conselhos Municipais:

I - Acompanhar e avaliar a implementação da Política Urbana, recomendando as providências necessárias ao cumprimento de seus objetivos, em especial, dos programas relativos às políticas de:

- a- Gestão do solo urbano;
- b- Habitação;
- c- Saneamento ambiental;
- d- Mobilidade e transporte urbano;
- e- Propostas de alteração da legislação pertinente à matéria; e
- f- Orientações e recomendações sobre a aplicação do Estatuto da Cidade e dos demais atos normativos relacionados ao desenvolvimento urbano.

II - Promover:

- a- A articulação entre os entes federativos e a sociedade civil na formulação e execução da Política Urbana;
- b- A realização de estudos, debates e pesquisas sobre a aplicação e os resultados alcançados pelos programas e projetos desenvolvidos pelo Município na área de desenvolvimento urbano;
- c- A realização de seminários ou encontros municipais e regionais sobre temas de sua agenda; e



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

d- Estudos sobre a definição de convênios na área de desenvolvimento sustentável e para fomento da função social da propriedade urbana.

III - Estimular a ampliação e o aperfeiçoamento dos mecanismos de participação e controle social, visando fortalecer o desenvolvimento urbano sustentável, bem como:

a- Coordenar e avaliar os relatórios e indicadores propostos no SIGCUB;

IV - Convocar e organizar a Conferência Municipal das Cidades, com o objetivo de discutir o desenvolvimento, o ordenamento territorial da cidade, e acompanhar a implementação efetiva do Plano Diretor, em alinhamento com a Nova Agenda Urbana (NAU), e os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), ambos propostos pela ONU-HABITAT, ou outras regulamentações que vierem a substituir ou serem pactuadas nacional ou internacionalmente;

V - Definir calendário anual de capacitação da equipe técnica, órgãos colegiados e formação popular à população, entidades e associações de bairro para compreensão e aplicação da Política Urbana de Cubatão.

SEÇÃO II
SISTEMA DE INFORMAÇÕES GEOGRÁFICAS DE CUBATÃO (SIGCUB)

Art. 35- Os Sistemas de Informações Geográficas de Cubatão - SIGCUB consiste em um banco de dados que reúne as informações cartográficas georreferenciadas e os indicadores municipais com o objetivo de:

I - Fornecer informações para o planejamento, monitoramento, implementação e avaliação da Política Urbana, subsidiando a tomada de decisões ao longo do processo de gestão do Plano Diretor;

II -Garantir a democratização dos dados e informações municipais de forma transparente e organizada;

III - Disponibilizar periodicamente, de forma simples e eficaz, seu banco de dados atualizado para consulta pública, com ressalva para o que dispõe a Lei Geral de Proteção de Dados; e

IV -Incluir e atualizar dados do município, contemplando o cadastro multifinalitário, o sistema de geoprocessamento e a integração dos cadastros municipais



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

dos segmentos de saúde, finanças, educação, assistência social, obras, habitação e meio ambiente.

Art. 36- No SIGCUB devem constar informações cartográficas do Município de Cubatão, que se caracterizam por:

I - Projeção UTM, datum horizontal SIRGAS 2000, em conformidade com a recomendação federal;

II - Construção e estruturação de banco de dados geoespaciais do município, incluindo ortofotogeorreferenciada de Cubatão, hidrografia, geomorfologia, áreas protegidas e unidades de conservação, áreas de suscetibilidade geológico-geotécnica e de inundação, entre outras informações relevantes; e

III - Localização geoespacial de arruamento e equipamentos públicos municipais, estaduais e federais instalados em Cubatão, além de infraestruturas de transporte, sistema viário, transmissão de energia elétrica, saneamento básico, entre outros elementos pertinentes, com base nos dados das Secretarias Municipais e demais órgãos relacionados aos temas especificados;

Art. 37- Também devem ser incluídos no SIGCUB os dados referentes aos indicadores municipais:

I - Informações e indicadores sociais, culturais, econômicos, financeiros, ambientais, administrativos, patrimoniais, habitacional, à nível municipal, metropolitano, estadual e federal, dentre outros relevantes para o planejamento urbano do município, baseado em dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento (SNIS), Ministérios da Educação e da Saúde, Relação Anual de Informações Sociais (RAIS), Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD), dentre outros;

II - Dados e informações do Plano Diretor, Planos Setoriais, Sistemas Municipais, e demais planos, incluindo a totalidade de seus conteúdos; e

III - Dados e informações referentes às demandas habitacionais do município, a Planta Genérica de Valores (PGV) do município, com mapeamento adequado, por face de quadra.

§1º – Fica previsto para o SIGCUB a articulação com outros sistemas de informação e bases de dados, municipais, metropolitanos, regionais, estaduais e nacionais, existentes em órgão públicos e em entidades privadas.

§2º - Informações sobre o Zoneamento do Município e a titularidade dos terrenos deverão constar no SIGCUB



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

SEÇÃO III
FERRAMENTAS DE PARTICIPAÇÃO POPULAR

Art. 38- A gestão democrática da cidade através da participação popular, conforme previsto pela Lei nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, e alterações posteriores, tem por finalidade informar, colher subsídios, debater, rever e analisar os temas que envolvem a política urbana e que causam impacto à cidade, à vida da população e ao meio ambiente.

Art. 39- Ficam estabelecidos as seguintes ferramentas para garantir a participação popular em Cubatão:

- I - Audiência Pública;
- II - Iniciativa Popular;
- III - Gestão Orçamentária Participativa; e
- IV - Conferência Municipal da Política Urbana.

SUBSEÇÃO I
DA AUDIÊNCIA PÚBLICA

Art. 40- A audiência pública é um mecanismo de participação popular que cumpre o papel de tornar transparente o processo de tomada de decisão, ao promover a publicidade dos objetivos, assegurando o direito dos cidadãos ao acesso à informação.

Art. 41- A audiência pública deve respeitar os seguintes requisitos:

- I - Ser convocada por edital, com no mínimo 15 (quinze) dias de antecedência, com amplo alcance à população local;
- II - Ocorrer em locais e horários acessíveis à maioria da população;
- III - Serem dirigidas pelo Poder Público Municipal, que após a exposição de todo o conteúdo, abrirá as discussões aos presentes;
- IV - Garantir a presença de todos os cidadãos, independente de comprovação de residência ou qualquer outra condição, que assinarão lista de presença; e
- V - Ser gravada e, após cada uma, ser elaborado o registro da mesma, cujo documento deverá ser disponibilizado para amplo conhecimento e acesso.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 42- Os materiais que serão objetos da audiência devem ser disponibilizados à consulta pela população, via digital, no mínimo 15 (quinze) dias antes do evento.

SUBSEÇÃO II
DA INICIATIVA POPULAR

Art. 43- Em conformidade com a Constituição da República de 1988 e com a Lei Orgânica do Município de Cubatão, é assegurado à população a iniciativa de projetos de leis, plebiscitos e referendos, ao poder Legislativo, de interesse específico do Município, da cidade ou de bairros, através da manifestação de, pelo menos, 5% (cinco por cento) do eleitorado.

SUBSEÇÃO III
DA GESTÃO ORÇAMENTÁRIA PARTICIPATIVA

Art. 44- A gestão orçamentária participativa, prevista pela Lei nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, e alterações posteriores, faz-se obrigatória para a aprovação pela Câmara Municipal das proposições feitas para o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.

Parágrafo único- Sua aplicação se dará por meio da realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as referidas propostas de leis.

SUBSEÇÃO IV
DA CONFERÊNCIA MUNICIPAL DA POLÍTICA URBANA

Art. 45- Fica instituída a Conferência Municipal da Política Urbana como um evento destinado à discussão democrática da política e gestão do ordenamento territorial.

Parágrafo único- A Conferência Municipal da Política Urbana deverá ser convocada pelos Conselhos Municipais, a cada dois anos, observando o calendário nacional, quando houver.

CAPÍTULO II
DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO À FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 46- Os Instrumentos de Indução à Função Social da Propriedade têm por objetivo viabilizar as premissas estabelecidas pela Política Urbana, garantindo o uso equilibrado e racional do espaço urbano da cidade.

Art. 47- Sobre os imóveis que não cumprem sua função social, incidirão, com base no Artigo 182 da Constituição Federal, e na Lei Complementar nº118/2021, ou outra legislação específica que venha a lhe substituir, os instrumentos:

- I - Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC);
- II - IPTU Progressivo no Tempo;
- III - Arrecadação de bem imóvel vago.

SEÇÃO I
PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC)

Art. 48- O Parcelamento, a Edificação ou a Utilização Compulsória (PEUC) é um instrumento urbanístico utilizado para o controle coercitivo do uso e ocupação do solo urbano, em atenção ao princípio da função social da propriedade, mediante a aplicação de sanções administrativas nos casos de terrenos e imóveis não edificadas, não utilizados ou subutilizados, conforme previsto pela Lei nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, e alterações posteriores.

Art. 49- A PEUC tem incidência sobre os imóveis inseridos nas Zona de Qualificação Urbana (ZQU) e nos Corredores de Comércio e Serviço (CCS), regulamentos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, e alterações posteriores, que possuem as seguintes características:

- I - Áreas não edificadas: imóveis com coeficiente de aproveitamento igual a 0 (zero);
- II - Áreas subutilizadas: imóveis com coeficiente de aproveitamento inferior ao mínimo definido para a zona;
- III - Imóveis não utilizados: imóveis regularmente edificadas e que estejam desocupados por mais de 1 (um) ano ininterrupto, conforme constatado pela fiscalização municipal competente; e
- IV - Em caráter de exceção, não se aplica a PEUC nos casos enumerados:

- a- Imóveis não utilizados por força de decisão judicial;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

- b- Imóveis cujos usos compreendam atividades que não necessitem de edificação para o cumprimento de suas finalidades;
- c- Imóveis tombados, ou que estejam em processo de tombamento; e
- d- Imóveis em áreas de proteção permanente.

§1º- Cabe ao Poder Público Municipal notificar, com averbação no Cartório de Registro de Imóveis, os proprietários dos imóveis identificados como objeto de aplicação do PEUC.

§2º- Após a notificação, os proprietários de imóveis, caracterizados como áreas não edificadas ou subutilizada, deverão protocolar pedido de aprovação de projeto de edificação no prazo máximo de 1 (ano).

§3º- O prazo para a edificação será de 2 (anos), a contar da aprovação do projeto, não sendo admitida prorrogação.

§4º- Nos casos em que figuram empreendimentos de grande porte, aqueles cuja área construída é superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), poderá ser autorizado, a critério do Município, em caráter excepcional, a execução da edificação em etapas, desde que o projeto compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 50- Para identificar se o imóvel está desocupado a mais de 1 (um) ano, considera-se:

- I - A última licença municipal de funcionamento encerrada há mais de 1 (um) ano – no caso dos imóveis de uso não residencial;
- II - Corte de energia elétrica há mais de 1 (um) ano;
- III - Corte do fornecimento de água há mais de 1 (um) ano;
- IV - Estado de abandono, comprovado por laudo técnico elaborado pela Secretaria Municipal de Obras;
- V - Ausência de manifestação pelo proprietário ou responsável do imóvel para apresentar elementos que comprovem a sua utilização, em atendimento a notificação do Poder Público Municipal.

Art. 51- Os proprietários de imóveis não utilizados deverão promover a sua adequada utilização em até 1 (um) ano, a contar da notificação.

§1º- A transmissão do imóvel a qualquer título, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de edificação ou utilização do imóvel, sem interrupção de quaisquer prazos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

§2º- Promovido o adequado aproveitamento do imóvel, caberá ao proprietário efetuar o cancelamento da averbação no Cartório de Registro de Imóveis a partir da declaração emitida pelo Poder Público Municipal

SEÇÃO II
IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 52- Conforme dispõe o Artigo 7º da Lei nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, e alterações posteriores, o descumprimento dos prazos e condições previstos, inicialmente, pelo PEUC, acarretará na aplicação do IPTU progressivo no tempo, com a previsão das alíquotas crescentes, a fim de fazer valer a função social da propriedade.

Parágrafo único - Caberá ao Município a regulamentação do instrumento por lei específica.

SEÇÃO III
ARRECAÇÃO DE BEM IMÓVEL VAGO

Art. 53- Fica definido que o Município de Cubatão promoverá a arrecadação de bem imóvel vago, tomando sua propriedade, decorridos 3 (três) anos do abandono, considerando-se bem imóvel abandonado aquele que satisfizer, cumulativamente, as condições:

- I - Encontrar-se vago, sem utilização e sem responsável pela sua manutenção, integridade, limpeza e segurança;
- II - Cujo estado de abandono for comprovado por laudo técnico elaborado pela Secretaria Municipal de Obras;
- III - Que não estiver na posse de outrem; e
- IV - Mantiver inadimplência dos tributos municipais incidentes sobre a propriedade imóvel.

CAPÍTULO III
DOS INSTRUMENTOS DE FINANCIAMENTO DA POLÍTICA URBANA

Art. 54- Os Instrumentos de Financiamento da Política Urbana são aqueles cujo objetivo é promover o desenvolvimento ordenado e a reestruturação urbana, através da justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

urbanização sendo aplicável em Cubatão a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

Art. 55- A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) é um instrumento urbanístico regulamentado pelos Artigos 28 a 30 do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) que se refere à concessão emitida pelo Poder Público Municipal que permite ao proprietário construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) até o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax) mediante contrapartida financeira do empreendedor.

Parágrafo único - Em Cubatão este instrumento é aplicado com o objetivo de otimizar o adensamento em áreas dotadas de infraestrutura e equipamentos públicos e comunitários.

Art. 56- Fica instituída a OODC nas zonas onde incide o Coeficiente de Aproveitamento Máximo, conforme estabelece a Lei de Uso e Ocupação. Assim, a OODC deverá ser aplicada sobre a/o:

- I - Zona de Qualificação Urbana (ZQU);
- II - Zona de Expansão Urbana (ZEU);
- III - Corredor de Comércio e Serviço (CCS)

Parágrafo único – Como exceção à regra, fica dispensada a aplicação da OODC nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e na Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE).

Art. 57- Os recursos arrecadados com a OODC visam a promoção do pleno desenvolvimento social da cidade, devendo ser alocados em ações voltadas para:

- I - Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- II - Execução de programas de regularização fundiária;
- III - Promoção, proteção e preservação do patrimônio natural e cultural;
- IV - Implantação e melhoramento de espaços de uso público de lazer e áreas verdes;
- V - Implantação e melhoramento de equipamentos públicos; e
- VI - Infraestrutura urbana.

Art. 58- Para obter a permissão de edificar, nos termos das diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor e pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, o interessado deverá comprovar a transferência dos recursos para a prefeitura, que destinará 50%



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

(cinquenta por cento) do valor total para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU) e 50% (cinquenta por cento) para o Fundo Municipal de Habitação.

Parágrafo único- Enquanto não houver sido instituído, por legislação específica, o FMDU, caberá ao Fundo Municipal de Habitação a totalidade dos recursos provenientes da outorga.

Art. 59- O acréscimo de área ao lote receptor da compra de potencial construtivo, através da OODC está sujeito aos demais parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo zoneamento.

Art. 60- Será concedida a isenção de cobrança da OODC para novas edificações nos casos de:

- I - Equipamentos habitacionais de interesse social, com coparticipação do poder público, situados em ZEIS, ou não; e
- II - Equipamentos públicos de caráter social.

Art. 61- Formalizada a transação da OODC, a permissão para construir fica automaticamente aplicada ao lote, e condicionada ao projeto apresentado.

Art. 62- A concessão da OODC terá validade de um ano, podendo ser prorrogada por mais um para início das obras, mediante aprovação da Secretaria de Planejamento, ou órgão correspondente.

Art. 63- Em caso de não usufruto da permissão concedida mediante à OODC, no prazo estabelecido, seu efeito se extingue e o valor pago não será devolvido em nenhuma hipótese. Contudo, ressalva-se:

I - Vencido o prazo da permissão, o requerente poderá, através da arrecadação de multa de 30% (trinta por cento) do valor pago pela outorga, proceder à renovação por mais um ano, desde que:

- a- O pedido seja feito em até 30 (trinta) dias após o vencimento do prazo; e
- b- O valor da multa passa a compor o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

II - Os casos omissos deverão ser submetidos à análise do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 64- Aplica-se para a cobrança da OODC a fórmula $Vt = Fp(Vv * Ma)$, sendo:

I - Vt: ao valor total a ser pago;

II - Fp: é o fator de planejamento, o qual busca incentivar os usos urbanos desejáveis no ordenamento territorial, de acordo com o interesse urbanístico e ambiental da cidade, conforme o zoneamento;

III - Vv: valor venal do metro quadrado do imóvel (quando o acréscimo for sobre área já edificada, o Vv é o valor venal do metro quadrado de área construída; quando o acréscimo for sobre área do lote que será edificado, o Vv é o valor venal do metro quadrado do terreno);

IV - Ma: é a metragem quadrada adicional a ser construída.

Art. 65- Fica estabelecido que o Fator de Planejamento (Fp) a ser aplicado sobre as zonas de uso e ocupação de Cubatão, conforme estabelece a legislação que trata do zoneamento, será:

I - Zona de Qualificação Urbana (ZQU): 0,10;

II - Zona de Expansão Urbana (ZEU): 0,15;

III - Corredor de Comércio e Serviço (CCS): 0,10

TÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 66- Qualquer proposta de alteração dos dispositivos desta lei deverá ser avaliada pelos técnicos do Município e pela população mediante audiências públicas ou eventos similares, que garantam ampla participação

Art. 67- Os processos de licenciamento de obras e edificações, protocolados até a data de publicação desta Lei, sem despacho decisório serão apreciados integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo, exceto a requerimento do interessado manifestando opção pelo enquadramento nos termos da presente Lei.

Art. 68- As diretrizes das consultas prévias relativas ao parcelamento do solo, expedidas anteriormente à data da publicação desta lei, e que não resultaram em projeto protocolado até a data de aprovação deste Plano Diretor Municipal de Cubatão, perderão automaticamente sua validade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 69- O Poder Executivo Municipal, como atividade fundamental para aplicação deste PDM, dentro do prazo de 24 meses a contar da data da publicação desta lei, implantará o Sistema de Informações Geográficas de Cubatão (SIGCUB), nos termos deste Plano Diretor Municipal de Cubatão.

TÍTULO VII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 70- Ficam revogadas todas as disposições legais anteriores, referentes à matéria do Perímetro Urbano.

Art. 71- Ficam expressamente revogadas as disposições legais em contrário, especialmente a Lei Complementar nº 118/2021 e a Lei Complementar nº 2.512/1998, que institui o Plano Diretor Municipal de Cubatão.

Art. 72- Esta lei entra em vigor 30 (trinta) dias após a data da sua publicação, devendo ser revista no prazo estipulado no Artigo 5º desta Lei ou na ocorrência de fatores que alterem significativamente a dinâmica de desenvolvimento do Município.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
EM 05 DE JULHO DE 2023.
"490º da Fundação do Povoado
74º da Emancipação".


ADEMÁRIO DA SILVA OLIVEIRA
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

MENSAGEM EXPLICATIVA

Excelentíssimo Sr. Presidente,

Nobres Vereadores,

Temos a honra de encaminhar à deliberação desta Egrégia Câmara Municipal o Projeto de Lei Complementar que **“INSTITUI O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE CUBATÃO – PDM E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**.

O Plano Diretor Municipal é definido como instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana dos municípios segundo a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, cuja obrigatoriedade é prevista para municípios com mais de vinte mil habitantes.

A revisão do Plano Diretor Municipal deve ocorrer, pelo menos, a cada 10 (dez) anos, de acordo com a Lei Federal nº 10.257, de 2001 – Estatuto da Cidade.

A partir da compreensão da defasagem das Leis Complementares vigentes – nº 2.512 e 2.513, que dispõe sobre o Plano Diretor Municipal e sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação de Solo, respectivamente, datadas de setembro de 1998 – optou-se pelo envio da matéria revisada em sua integralidade, estando em consenso do Grupo de Trabalho responsável, criado pelas Portarias nº 137/2021 e 880/2021.

Com este desiderato, a municipalidade designou diversos técnicos, das mais variadas secretarias municipais, sob a coordenação da Secretaria de Planejamento e com apoio técnico da empresa Geo Brasilis, para revisão das referidas leis, mediante amplo processo de discussão.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

A participação social ocorreu em audiências públicas e reuniões, as quais foram gravadas e transcritas, e possibilitaram entender os anseios da população, influenciando diretamente nos caminhos do desenvolvimento da cidade.

A Constituição Federal estabelece em seu capítulo sobre política urbana que:

“Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.”

Em idêntico sentido, a Lei Orgânica do Município estabelece em seu artigo 139, §1º, que “o Plano Diretor é o instrumento orientador e básico dos processos de transformação do espaço urbano e de sua estrutura territorial, servindo de referência para todos os agentes públicos e privados que atuem na cidade”.

Acerca da forma e da competência para versar sobre a matéria, a Lei Orgânica Municipal tem as seguintes previsões:

“Art. 6º Ao Município compete privativamente:

*...
VIII - elaborar seu Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado;”*

“Art. 46. As leis complementares exigem para a sua aprovação o voto favorável da maioria absoluta dos membros da Câmara. Parágrafo único. São leis complementares as concernentes às seguintes matérias:

*...
VIII - Plano Diretor do Município;”*



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

“Art. 76. Ao Prefeito compete, privativamente:

*...
XXIX - elaborar o Plano Diretor;”*

Assim, tratando-se de Projeto de Lei Complementar de suma importância, e atendidos os requisitos legais atinentes à matéria, solicitamos seja apreciado em regime de urgência, nos termos do que dispõe o artigo 54 da Lei Orgânica Municipal.

Cubatão, 05 de julho de 2023.


ADEMÁRIO DA SILVA OLIVEIRA
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

Ofício nº 082/2023/SEJUR

Processo Administrativo nº 6.319/2019

Cubatão, 05 de julho de 2023.

A Vossa Excelência o Senhor
Vereador **JOEMERSON ALVES DE SOUZA**
Presidente da Câmara Municipal
Cubatão – SP.

Senhor Presidente,

Encaminhamos à apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal
o Projeto de Lei Complementar que “**INSTITUI O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE
CUBATÃO - PDM E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**”, bem como a respectiva Mensagem
Explicativa.

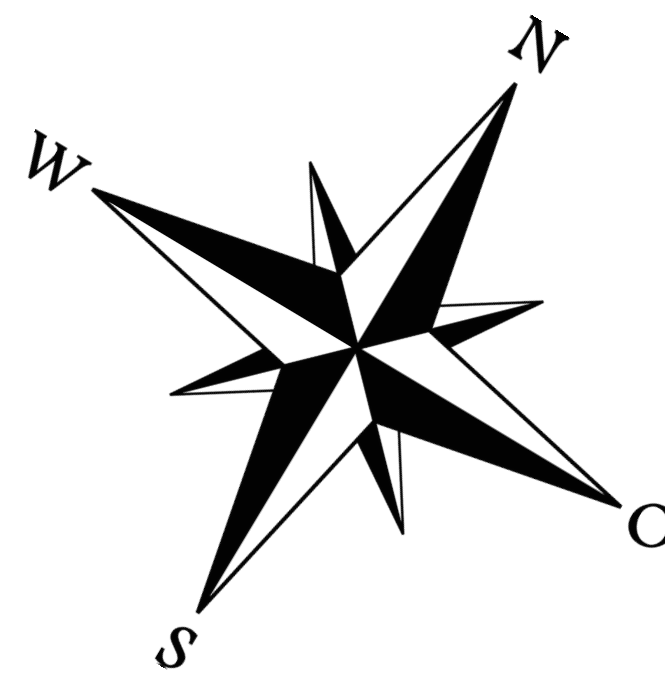

ADEMÁRIO DA SILVA OLIVEIRA
Prefeito Municipal

Processo Administrativo nº 6.319/2019
SEJUR/2023

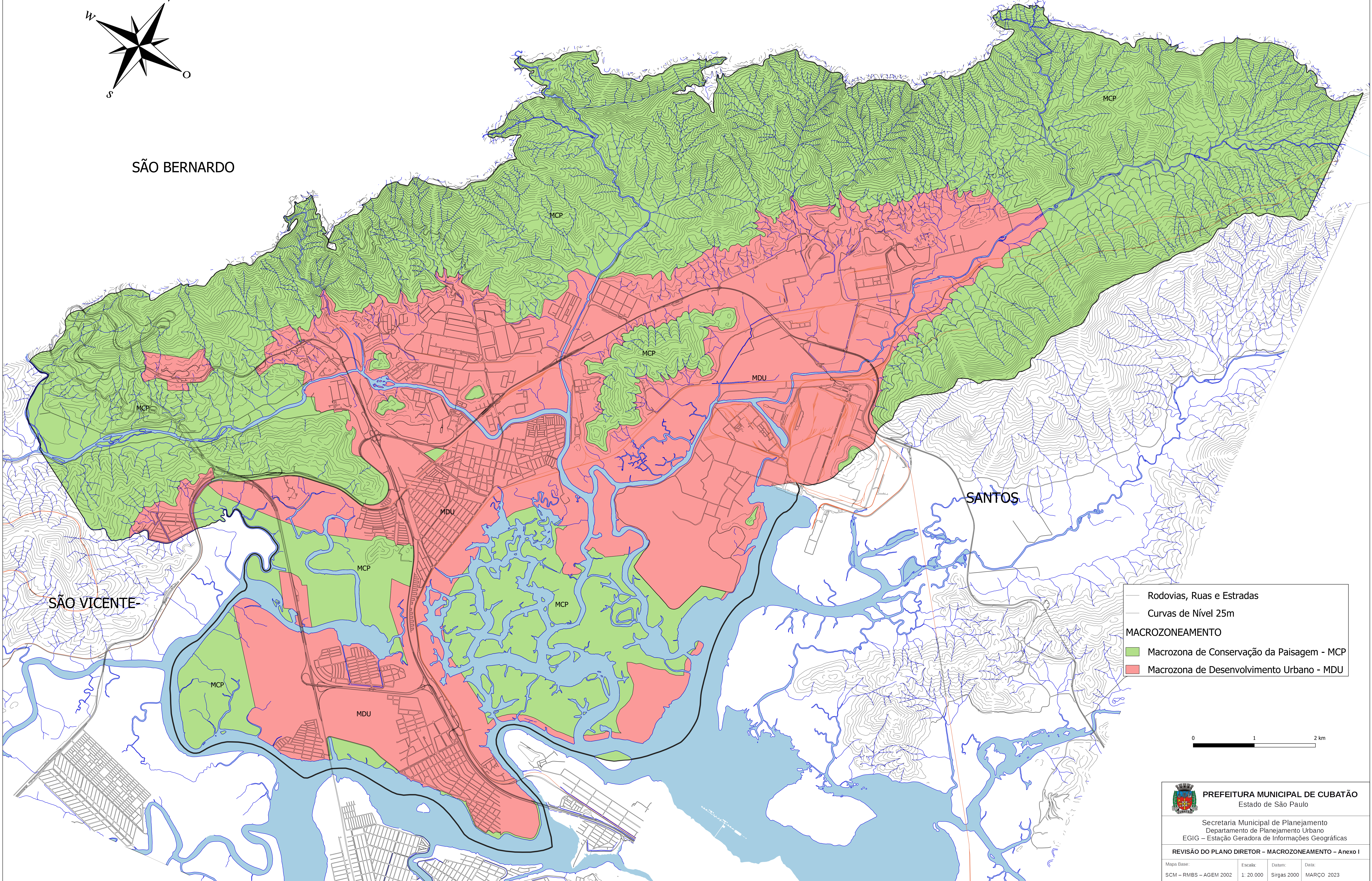
CÂMARA MUNICIPAL DE CUBATÃO	
RECEBIDO	
AS	15h00
DI S.	11
DE	08
DE	2023
POR:	Lidia Vitória
PROTOCOLO	

PLANO DIRETOR - MACROZONEAMENTO

SANTO ANDRÉ



SÃO BERNARDO



SÃO VICENTE

SANTOS

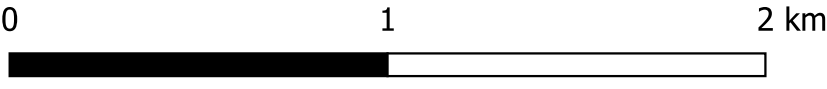
Rodovias, Ruas e Estradas

Curvas de Nível 25m

MACROZONEAMENTO

Macrozona de Conservação da Paisagem - MCP

Macrozona de Desenvolvimento Urbano - MDU



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
Estado de São Paulo

Secretaria Municipal de Planejamento
Departamento de Planejamento Urbano
EGIG – Estação Geradora de Informações Geográficas

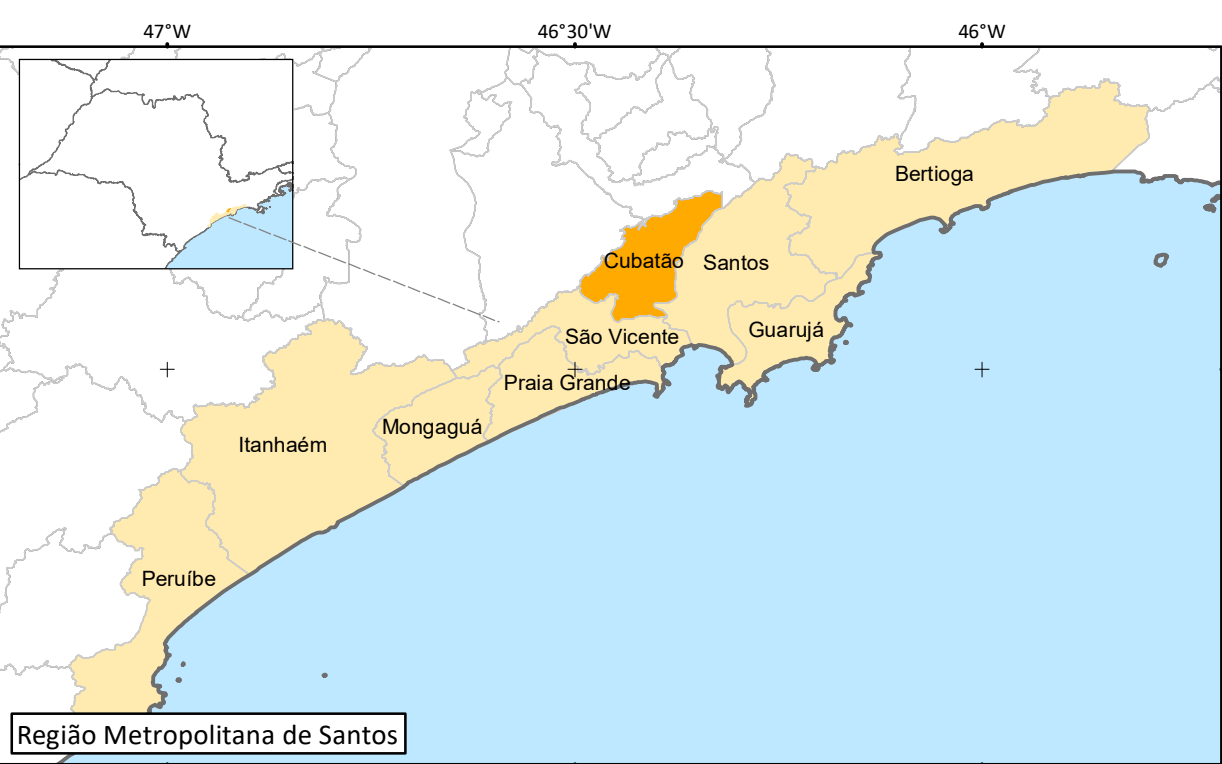
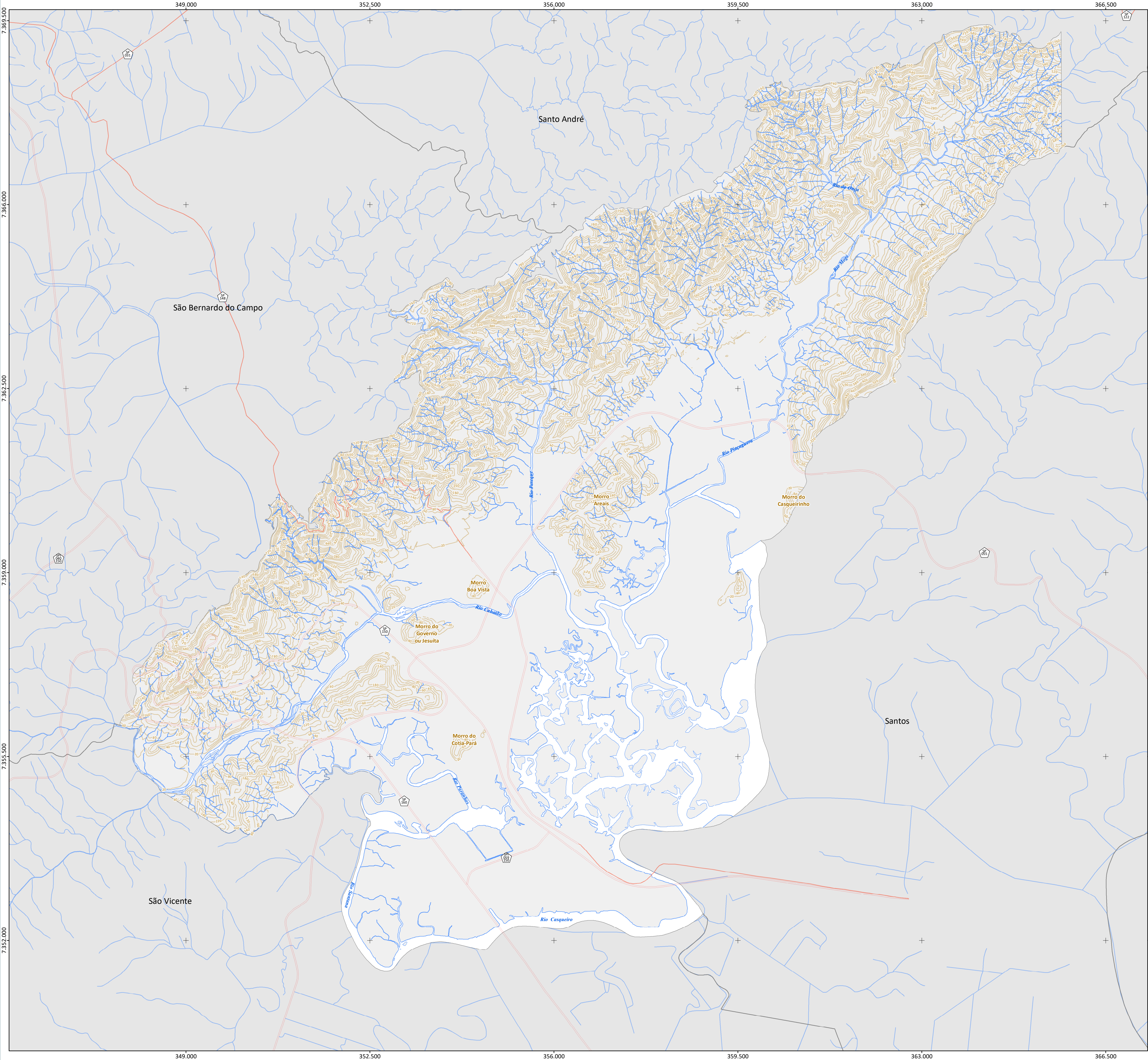
REVISÃO DO PLANO DIRETOR – MACROZONEAMENTO – Anexo I

Mapa Base:
SCM – RMBS – AGEM 2002

Escala:
1: 20.000

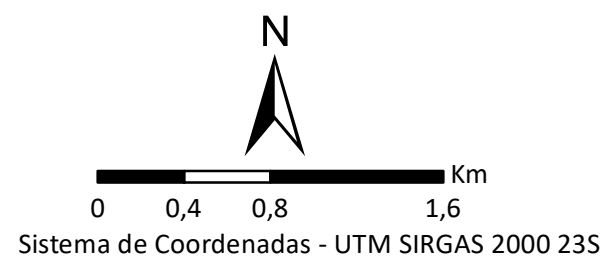
Datum:
Sirgas 2000

Data:
MARÇO 2023



- Rodovia Pista Dupla
- Rodovia Pista Simples
- Limites Municipais
- Curvas de Nível
- Hidrografia
- Corpo d'água

Referências:
CETESB, 2017. Hidrografia.
CUBATÃO, 2022. Curvas de Nível.
DER, 2019. Rodovias.
IGC, 2021. Limites Municipais.





Coragem para um novo tempo
GOVERNO MUNICIPAL

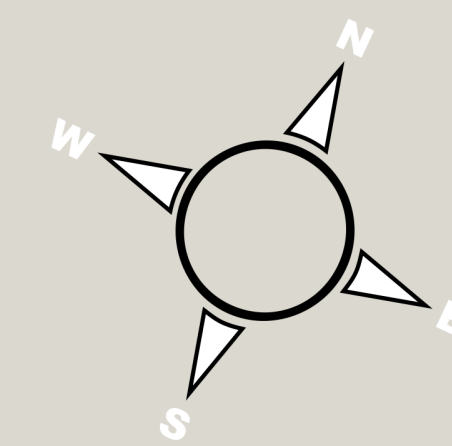
Realização:
GEO BRASIL

OBJETO: Revisão do Plano Diretor de Cubatão

TÍTULO: Hipsometria e Hidrografia

ETAPA:	FORMATO:	ESCALA:	DATA:
2	A1	1:35.000	28/11/2022

PLANO DIRETOR - PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL



- LEGENDA**
- PATRIMÔNIO HISTÓRICO - IPHAN
 - PATRIMÔNIO HISTÓRICO - CONDEPHAAT
 - PATRIMÔNIO HISTÓRICO - CONDEPAC
 - Linha Férrea
 - Traçado municipal
 - Divisa Municipal
 - Parque Estadual da Serra do Mar
 - Superfície terrestre
 - Hidrografia



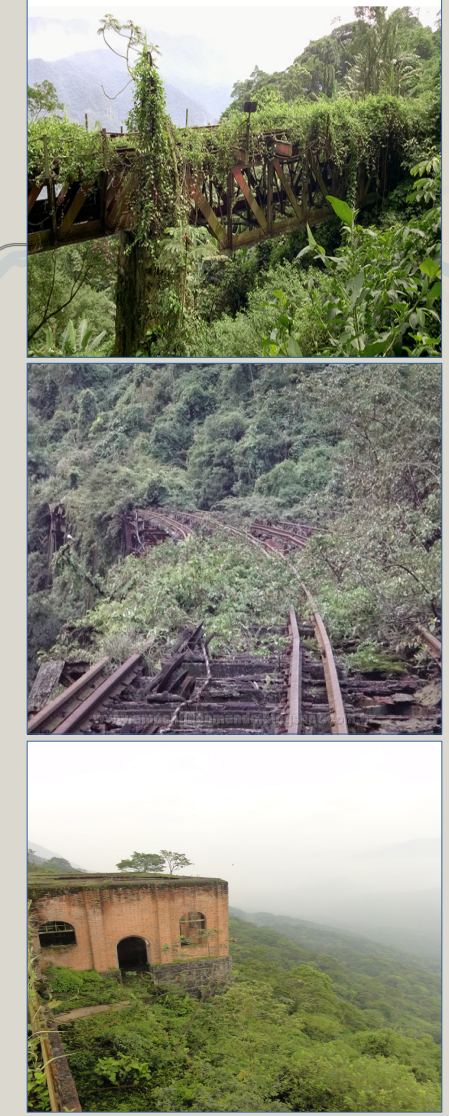
- 1- CRUZEIRO QUINHENTISTA
- 2- PONTILHÃO RAIZ DA SERRA
- 3- PADRÃO LORENA
- 4- RANCHO DA MAIORIDADE
- 5- BELVEDERE CIRCULAR
- 6- POUSO DE PARANAÍACABA



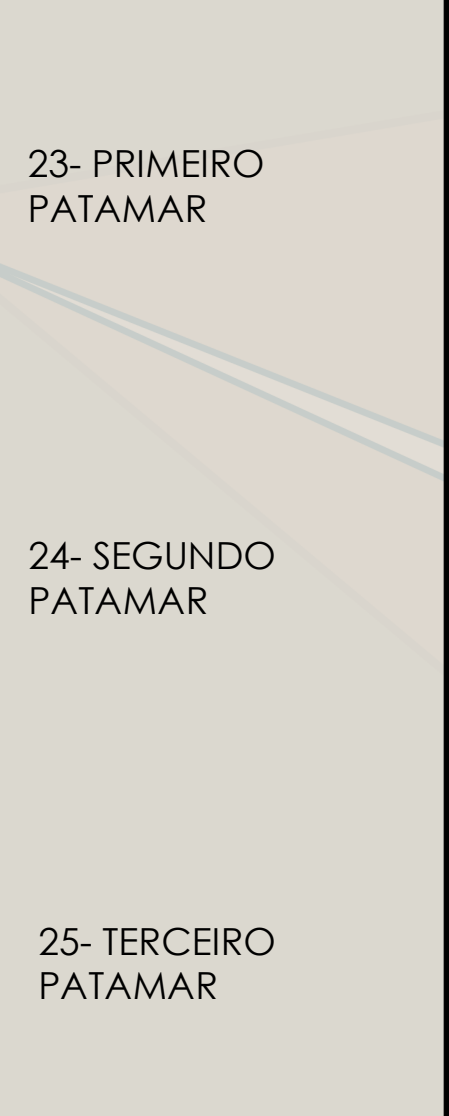
- 7- CALÇADA DO LORENA
- 8- BIBLIOTECA MUNICIPAL PROF. JOÃO RANGEL SIMÕES
- 9- LOCOMOTIVA A VAPOR HENSCHEL
- 10- NÚCLEO HISTÓRICO LARGO DO SAPO
- 11- CEMITÉRIO ISRAELITA
- 12- IMÓVEIS DA ANTIGA VILA OPERÁRIA CIA ANILINAS



- 13- SÍTIO ARQUEOLÓGICO SAMBAQUI COSIPA 1, 2, 3, 4 E 5
- 14- SÍTIO ARQUEOLÓGICO SAMBAQUI PIAÇAGUERA
- 15- SÍTIO ARQUEOLÓGICO COTIA PARÁ I E II
- 16- SAMBAQUI UBUCUPECUSSU
- 17- SÍTIO ARQUEOLÓGICO RUÍNAS ITUTINGA PILÕES
- 18- RUÍNAS DE PIAÇAGUERA



- 19- PONTILHÃO FERROVIÁRIO RIO MOGI
- 20- RESIDÊNCIAS DE FERROVIÁRIOS
- 21- RESIDÊNCIA DE FERROVIÁRIOS DEFRENTE A SP-55



- 22- ESTAÇÃO FERROVIÁRIA DA RAIZ DA SERRA
- 23- PRIMEIRO PATAMAR
- 24- SEGUNDO PATAMAR
- 25- TERCEIRO PATAMAR

PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
Estado de São Paulo

Secretaria Municipal de Planejamento
Departamento de Planejamento Urbano
EGIG - Estação Geradora de Informações Geográficas

REVISÃO DO PLANO DIRETOR - PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL - ANEXO III

Mapa Base:	Escala:	Datum:	Data:
SCM - RMBS - AGEM 2002	1:20.000	Sirgas 2000	MARÇO 2023