



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI NÚMERO 638, DE 11 DE AGOSTO DE 1961

Dispõe sobre áreas de interesse turístico objeto de projetos globais e específicos.-

F A C O S A B E R que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte lei;

Artº 1º - São Complexos Turísticos Integrados os empreendimentos objeto de plano urbanístico devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal onde, integradas às -- edificações de uso habitacional, se desenvolvam, no mínimo, 03 (três) das seguintes atividades: hotel ou apart-hotel com, no mínimo, 30 (trinta) apartamentos; iate clube ou clube recreativo; porto turístico com capacidade mínima para 100 (cem) barcos; campo de golfe com, no mínimo, 09 (nove) buracos; centro hípico.-

Parágrafo Único - Independentemente das atividades referidas no presente artigo, o empreendimento deverá contar com uma estrutura comercial, de prestação de serviços e de atendimento médico - pelo menos no que se refere a - primeiros socorros -, para atender às necessidades básicas de seus usuários.-

Artº 2º - Serão passíveis de implantação de Complexos Turísticos Integrados apenas as áreas com, no mínimo, 100.000 m² (cem mil metros quadrados).-

Artº 3º - Nos Complexos Turísticos Integrados de que trata esta lei os gabaritos máximos permitidos para as edificações, incluindo o pavimento térreo, serão os seguintes:

I - Na Z1 - Zona da Orla Marítima:- 02 (dois) pavimentos;

II - Na Z2 - Zona Plana das Praias-, na Z3 - Zona de Anfiteatro e na Z4 - Zona dos Contrafortes Avançados-, quando localizadas entre a Rodovia BR-101 e/ou SP-55 e o Oceano Atlântico: 02 (dois) pavimentos.-

III - Na Z2 - Zona Plana das Praias-, na Z3 - Zona de Anfiteatro - e na Z4 - Zona dos Contrafortes Avançados-, quando em locais não enquadrados na situação estipulada no inciso anterior: 04 (quatro) pavimentos:-



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

CONTINUAÇÃO DA LEI NÚMERO 638/81

fls-02

IV - Nas demais zonas, excluídas a Z8 - Zona de Preservação Permanente - e a Z9 - Zona Plana da Praia de Picinguaba - : 04 (quatro) pavimentos.-

Parágrafo Primeiro:- Além dos pavimentos referidos no presente artigo, será permitido o acréscimo de 01 (um) pavimento desde que situe-se no pavimento térreo ou no subsolo, tenha pé direito máximo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), destina-se exclusivamente ao estacionamento de veículos e, em cuja área, além dos blocos de escadas e elevadores, constem apenas piletis.-

Parágrafo Segundo:- O pavimento-piletis referido no parágrafo anterior poderá ter o mesmo tipo de uso da restante da edificação se comprovada -- tecnicamente a impossibilidade de sua utilização como estacionamento de veículos, em razão da declividade natural do terreno, sendo que a construção do referido pavimento não poderá acarretar qualquer modificação de relevo e da paisagem natural do terreno envoltório à edificação e a soma total destas áreas construídas, não poderá exceder a 15% (quinze por cento) da área total edificada de todo o Complexo Turístico Integrado.-

Parágrafo Terceiro:- As áreas de construção onde constem apenas piletis, em terrenos com declividade inferior a 20% (vinte por cento) e as áreas de construção situadas abaixo do nível do terreno, desde que não enquadradas nas disposições dos Parágrafos anteriores, bem como os setões, serão consideradas como pavimento úteis para efeito das restrições estabelecidas neste artigo.-

Artº 4º - Os usos permitidos, a taxa máxima de ocupação e o coeficiente máximo de aproveitamento nas áreas de que trata esta lei serão:

- I - Na Z1 - Zona da Orla Marítima:
- a) - Usos Permitidos: Cotidiano e de Recreio;
 - b) - Taxa máxima de ocupação: 10% (- dez por cento);



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

CONTINUAÇÃO DA LEI NÚMERO 638/61

fls-03

- c) - Coeficiente máximo de aproveitamento : 20% (vinte por cento);
- II - Na Z2 - Zona Plena das Praias -, na Z3 - Zona de Anfiteatro - e na Z4 - Zona dos Contrafortes Avançados-, quando localizadas entre a Rede via BR-101 e/ou SP - 55 e o oceano Atlântico:
- a) - Usos Permitidos: Habitacional, Cotidiano, Ocasional e de Recreio;
- b) - Taxa máxima de ocupação: 20% (vinte por cento);
- c) - Coeficiente máximo de aproveitamento: 40% (quarenta por cento);
- III- Na Z2 - Zona Plana das Praias--, Na Z3 - Zona de Anfiteatro e na Z4 - Zona dos Contrafortes Avançados-, quando em áreas não enquadradas na situação estipulada no inciso anterior:
- a) - Usos permitidos: Habitacional, Cotidiano, Ocasional e de Recreio;
- b) - Taxa máxima de Ocupação: 20% (vinte por cento);
- c) - Coeficiente máximo de aproveitamento: 80% (oitenta por cento);
- IV - Nas demais Zonas, excluídas a Z8 - Zona de Preservação Permanente - e a Z9 - Zona Plena da Praia de Picinguaba-
- a) - Usos Permitidos: Habitacional, Cotidiano, Ocasional e de Recreio;
- b) - Taxa máxima de Ocupação: 20% (vinte por cento);
- c) - Coeficiente máximo de aproveitamento: 80% (oitenta por cento).-
- Artº 5º - Nas áreas acrescidas ao território do município, anexadas à Z1 - Zona da --



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

CONTINUAÇÃO DA LEI Nº 638/81

fls-04

Orla Marítima - em virtude de aterros-
ao mar, devidamente autorizados pelo -
Ministério da Marinha, o gabarito máxi-
mo permitido será de 04 (quatro) pavim-
mentos, incluindo o pavimento térreo, -
e deverão ser atendidas as seguintes -
limitações:

- a) Usos permitidos: Cotidiano e de Re-
creio;
- b) Taxa máxima de ocupação: 40% (qua-
renta per cento);
- c) Coeficiente máximo de aproveitaman-
to: 160% (cento e sessenta per cen-
to);

Artº 6º - Os Complexos Turísticos Integrados, -
atendidas as demais disposições desta lei, poderão loca-
lizar-se em qualquer das zonas definidas na lei de uso
do solo vigente, excetuando-se a Z8 - Zona de Preserva-
ção Permanente - e a Z9 - Zona Plana da Praia de Picin-
guaba.

Artº 7º - Os Complexos Turísticos Integrados de
que trata esta lei deverão ter como diretriz principal-
a preservação dos recursos naturais, históricos e turis-
ticos do município, além de preservar e garantir o li-
vre acesso de pessoas às seguintes áreas de Interesse -
Público:

I - Z1 - Zona da Orla Marítima-;

II - Em quaisquer das Zonas, ao redor-
das quedas d'água, desde 60 (sessenta) metros depois da
queda d'água no sentido da corrente, numa faixa de 60 (
sessenta) metros a contar de cada margem do curso d'água.

Artº 8º - Nos Complexos Turísticos Integrados fi-
cam os recuos liberados em relação às vias de circula-
ção destinadas à distribuição interna, abertas com a fi-
nalidade exclusiva de suporte às atividades específicas
de empreendimento, desde que não conduzam às Áreas de -
Interesse Público discriminadas no artigo anterior.-



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

CONTINUAÇÃO DA LEI Nº 638/81

fls-05

Artº 9º - Os Complexos Turísticos Integrados - de que trata a presente lei deverão ser dotados de sistema completo de coleta e tratamento de esgotos sanitários.-

Paragrafo Único - O sistema de coleta e tratamento de esgotos de que trata este artigo poderá, nas áreas relacionadas nos incisos III e IV do artigo 4º, - ser substituído por um sistema de fossas sépticas e sumidouros que atendam às Normas Brasileiras da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT-, desde que -- comprovadas tecnicamente pela Companhia de Tecnologia - de Saneamento Ambiental - CETESB - e pelo Departamento de Engenharia Sanitária do Estado, com base em sonda--gens e testes de absorção às expensas do interessado, a perfeita absorção de solo e a não contaminação do lençol freático, dos cursos d'água e das praias.-

Artº 10º - A liberação do Alvará de Construção, por parte da Prefeitura, para execução dos Complexos Turísticos Integrados de que trata esta lei, fica sujeita à aprovação do projeto pelos órgãos competentes, de acordo com a legislação federal e estadual vigente, bem como à apresentação do cronograma físico, assinado pelo proprietário e pelo profissional responsável pelo projeto e pela execução do empreendimento e à apresentação de atestados de idoneidade financeira do proprietário, fornecidos por 02 (dois) bancos com sede no território nacional.-

Artº 11º - Aplicam-se aos projetos nas áreas - de que trata a presente lei todos os demais dispositivos da lei de uso do solo, bem como das demais leis vigentes concernentes a edificações.-

Artº 12º - Esta lei entrará em vigor na data - de sua publicação revogadas as disposições em contrário.

Ubatuba, 11 de agosto de 1981


Benedito Rodrigues Pereira Filho
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

CONTINUAÇÃO DA LEI Nº 638/81

fls-06

Registrado e publicado na Seção de Expediente-
do Serviço de Administração da Prefeitura Municipal da
Estância Balneária de Ubatuba, em 11 de agosto de 1981.

Elza Costa Soares
Elza Costa Ferreira Soares
Chefe da Seção de Expediente

gs.