



# Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

## LEI NÚMERO 640, DE 31 DE AGOSTO DE 1981

Dispõe sobre a construção de uso pluri-habitacional e/ou pluri-comercial, dentro do Território do Município da Estância - Balneária de Ubatuba e de outras providências.

F A Ç O S A B E R que a Câmara Municipal aprovou e eu sancionei e promulgo a seguinte Lei.

Art. 1º - Entende-se por construção de uso pluri-habitacional o conjunto arquitetônico de uso habitacional destinado à residência de mais de uma família.-

Parágrafo Único - Para os efeitos desta Lei - entende-se por família um grupo de pessoas constituída de um homem e/ou uma mulher e seus filhos.-

Art. 2º - Entende-se por construção de uso pluri-comercial o conjunto arquitetônico de uso cotidiano, ocasional e/ou de recreio, destinado ao comércio e/ou prestação de serviços, dividido em unidades autônomas que permitam sua utilização por mais de uma firma comercial.-

Art. 3º - Somente serão permitidas construções de uso pluri-habitacional e/ou pluri-comercial em terrenos com áreas mínima de 700 m<sup>2</sup> (setecentos metros quadrados), obedecidas as exigências da presente Lei.-

Parágrafo Único - Nas zonas Z5 - zona da sede municipal e Z7 - zona agrícola - a área mínima de terrenos a que se refere o presente artigo será de 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados).-

Art. 4º - Nas construções de uso pluri-habitacional e/ou pluri-comercial será permitido um pavimento suplementar em pilotis, de altura não superior a 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), destinado à áreas de estacionamento de veículos.-



# Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. 2

Continuação da Lei nº 640, de 31 de agosto de 1981

§ 1º - O pavimento suplementar a que se refere o presente artigo será considerado para efeito de cobrança de emolumentos e impostos municipais, não sendo, todavia, para efeito de cálculo do coeficiente máximo de aproveitamento estipulado para a zona de ocupação e uso em que vier a ser implantado.-

§ 2º - O referido pavimento suplementar poderá ser utilizado para abrigar blocos de escadas, elevadores, portaria, zeladoria e sanitários em, no máximo, 20% (vinte por cento) de sua área, devendo o restante ser destinado exclusivamente a estacionamento de veículos, sendo proibido qualquer tipo de vedação nas laterais desse estacionamento.-

Art. 5º - Será exigida, nos terrenos destinados a construções de uso pluri-habitacional e/ou pluri-comercial, a implantação de jardins, em, pelo menos, 25% (vinte e cinco por cento) da área livre não ocupada pela projeção horizontal da (s) edificação (ões) no terreno.-

Art. 6º - As construções de uso pluri-habitacional e/ou pluri-comercial que, eventualmente, não venham a se utilizar do pavimento suplementar em pilotis deverão obedecer a uma taxa máxima de ocupação de 30% (trinta por cento) e a um coeficiente máximo de aproveitamento de 60% (sessenta por cento).-

Art. 7º - As construções de uso pluri-habitacional e/ou pluri-comercial, com ou sem pilotis, deverão obedecer aos seguintes recuos mínimos:

I - 4,00 m (quatro metros) em relação ao alinhamento;

II - 2,00 m (dois metros) em relação às suas divisas laterais e de fundos.-

Art. 8º - As construções de uso pluri-habitacional e/ou pluri-comercial somente serão permitidas se garantidas:



# Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

ESTADO DE SÃO PAULO F1.3

Continuação da Lei nº 640, de 31 de agosto de 1981

I - Uma vaga para estacionamento de veículos per unidade familiar e duas vagas para cada unidade comercial de, no mínimo, 2,20 m X 4,50 m (dois metros e vinte centímetros por quatro metros e cinquenta centímetros), encerrando uma área de 10 m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) cada uma;

II - Acessos de entrada e saída a todas as vagas e a qualquer uma delas, mesmo estando todas as outras ocupadas;

III - Sinalização de todas as vagas e acessos.-

Parágrafo Único - A localização das vagas, - para estacionamento de veículos, nas edificações que se utilizem de disposto no art. 4º da presente Lei, deverá ser a seguinte:

a) Para uso habitacional: todas as vagas no pavimento suplementar em pilatis;

b) para uso cotidiano, ocasional e/ou de recreio: no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do total das vagas no referido pavimento.-

Art. 9º - Nos projetos de construções destinadas a uso pluri-habitacional e/ou pluri-comercial, deverão constar planta detalhada do sistema de esgotos, com cálculo - que justifique as dimensões das fossas e sumidouros, além dos cálculos de tempo de infiltração no solo e justificativa de destino final das águas servidas e efluentes.-

Parágrafo Único - A referida planta de sistema de esgotos deverá demonstrar graficamente a profundidade do lençol freático no terreno, que deverá distar, abaixo do fundo das fossas e das valas de infiltração, no mínimo, 50 cm (cinquenta centímetros);

Art. 10 - Nenhuma construção poderá ser feita abaixo de uma cota de 70 cm (setenta centímetros) acima do eixo da rua se não forem asseguradas perfeitas condições de escoamento de águas pluviais, águas servidas e efluentes de fossas.-



# Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

ESTADO DE SÃO PAULO Fls. 4

Continuação da Lei, nº 640, de 31 de agosto de 1981

Parágrafo Único - Qualquer edificação que apresente transbordamento de efluentes de esgoto ou lançamentos em córregos, em valas de águas pluviais ou em vias de circulação, terá seu "habite-se" cassado até a solução do problema, ficando sujeita ainda às penalidades previstas na Lei 504/77, de 27 de dezembro de 1977.-

Art. 11 - Satisfeitas as exigências desta Lei, propiciando estacionamento para todas as unidades habitacionais e/ou comerciais, o pavimento complementar a que se refere o art. 4º da presente Lei poderá ser utilizado em, no máximo, 30% (trinta por cento), para implantação de serviços e seus usuários, tais como salão de jogos, de reuniões, de estar, de treinamento de funcionários, recepções, sanitários, "coffee-shop", restaurante, sauna, etc..., desde que atenda aos seguintes requisitos:

I - Possua área de terreno de, no mínimo, - 8.000 m<sup>2</sup> (oito mil metros quadrados);

II - Possua frente mínima de terreno de 60 m (sessenta metros) para via pública pavimentada, com rede de distribuição de água e energia elétrica;

III - Possua rede própria de coleta e tratamento de esgotos em alto grau de depuração, devidamente aprovada pela CETESB - Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental - ou órgão competente.-

IV - Tenha tratamento paisagístico de, no mínimo, 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados);

V - Possua piscina para adultos de, no mínimo, 120 m<sup>2</sup> (cento e vinte metros quadrados) e infantil de, no mínimo, 20 m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados), projetadas e construídas de acordo com o Decreto Estadual nº 13.166, de 23 de janeiro de 1.979;

VI - Constitua um conjunto arquitetônico harmônico, integrado ao relevo do solo e à paisagem;



# Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

ESTADO DE SÃO PAULO Fls. 5

Continuação da Lei nº 640, de 31 de agosto de 1981

VII - Tenha ótimo acabamento, com todas as fachadas tratadas e baseadas numa mesma linha arquitetônica, devendo obedecer rigorosamente ao que for previsto no memorial de construção;

VIII - Apresente projeto aprovado pelo corpo de bombeiros, com hidrantes, extintores, reserva de incêndios, etc...

Art. 12 - Os empreendimentos que atendam a todas as exigências do artigo anterior, possuindo diversos blocos de edificações, comportando todas as vagas para estacionamento de veículos em apenas alguns dos blocos, atendendo perfeitamente às exigências desta Lei, poderão utilizar o pavimento suplementar em pilotis nos blocos restantes, para implantação de equipamentos de lazer e serviços.-

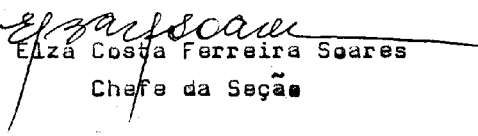
Art. 13 - Os projetos de construções de uso pluri-habitacional e/ou pluri-comercial deverão atender às demais disposições da Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente, bem como as demais vigentes concernentes a edificações.-

Art. 14 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.-

Ubatuba, 31 de agosto de 1981

  
Benedito Rodrigues Barbosa Filho  
Prefeito Municipal

Registrado e publicado na Seção de Expediente de Serviço de Administração, da Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba, em 31 de agosto de 1981.

  
Elza Costa Ferreira Soares  
Chefe da Seção