



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto

Integrar para Desenvolver

LEI NÚMERO 711, DE 14 DE FEVEREIRO DE 1.984

Dispõe sobre o Plano Diretor Físico do Município: O Sistema Viário, o Zoneamento, o Parcelamento, o Uso e Ocupação do Território do Município da Estância Balneária de Ubatuba.

F A Ç O S A B E R que a Câmara Municipal decretou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I - Do Plano Diretor Físico do Município.

Seção II - Dos Conceitos e Definições.

CAPÍTULO II

DO SISTEMA VIÁRIO

Seção Única - Das Vias de Circulação.

CAPÍTULO III

DO ZONEAMENTO

Seção I - Da Divisão do Município em Zonas e Áreas de Ocupação e Uso.

Seção II - Da Caracterização do Uso e da Ocupação das Zonas.

Seção III - Das Edificações.

Seção IV - Dos Corredores Comerciais.

CAPÍTULO IV

DO PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I - Das Disposições Gerais.

Seção II - Dos Projetos de Parcelamentos.

Seção III - Da Execução dos Parcelamentos.

Seção IV - Do Remanejamento, Desdobramento e Fusão de Lotes.

CAPÍTULO V

DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba
LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto

Integrar para Desenvolver

-2-

Seção I - Da Classificação do Uso e da Ocupação

Seção II - Das Infrações e das Penalidades

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

SEÇÃO I - DO PLANO DIRETOR FÍSICO DO MUNICÍPIO

Art. 1º - Esta Lei institui as normas do Plano Diretor Físico do Município que serão observadas quando da aprovação de todos e quaisquer projetos, na execução de serviços e de obras, particulares ou públicas.

Art. 2º - São objetivos do Plano Diretor Físico do Município:

- I - fixar a divisão territorial e o zoneamento, de forma a possibilitar o planejamento e a viabilizar a execução de melhoramentos públicos, necessários à vida e ao progresso do município;
- II - assegurar o crescimento racional, proporcional, harmônico e estético do município;
- III - disciplinar o sistema municipal de estradas e caminhos, o sistema viário urbano e o sistema de circulação;
- IV - estruturar racionalmente os arruamentos e os loteamentos, localizar adequadamente os equipamentos básicos, os equipamentos sociais e administrativos;
- V - garantir à população as necessárias áreas verdes de recreação e lazer, e localizar, adequadamente,



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto

Integrar para Desenvolver

-3-

a arborização e o posteamento;

VI - possibilitar, pela criação de locais próprios a cada tipo de atividade, o crescimento racional da cidade;

VII - auxiliar o desenvolvimento do turismo como atividade econômica do município, possibilitando a atração e a permanência dos visitantes;

VIII - preservar as condições essenciais à habitação, ao trabalho, à educação, à circulação e à recreação, observando as exigências de salubridade do município.

Art. 3º - Para a consecução dos objetivos do Plano Diretor Físico do Município, fica instituído o Conselho do Plano Diretor Físico de Ubatuba, para funcionar como órgão técnico consultivo do Executivo Municipal e de assessoramento ao Legislativo Municipal, em todos os assuntos relacionados ao Plano Diretor Físico do Município.

Art. 4º - Ao Conselho do Plano Diretor Físico de Ubatuba, caberá ainda:

- a) dar parecer sobre as Diretrizes a serem fornecidas pela Prefeitura Municipal nos termos desta lei e de leis complementares;
- b) propor ao Prefeito Municipal modificações no Plano Diretor Físico do Município, visando sua dinamização e permanente atualização.

Art. 5º - O Conselho do Plano Diretor Físico de Ubatuba, que de liberará por maioria absoluta, é composto dos membros abaixo relacionados, com mandato de 2 (dois) anos, sob a presidência do Prefeito Municipal.

§ 1º - Além do Prefeito Municipal, são membros do Conselho do Plano Diretor Físico de Ubatuba:



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto

Integrar para Desenvolver

-4-

- a) 2 (dois) Vereadores, indicados pela Câmara Municipal;
- b) 1 (um) Engenheiro e 1 (um) Arquiteto da Prefeitura, indicados pelo Prefeito Municipal;
- c) 1 (um) Engenheiro e 1 (um) Arquiteto, indicados pela Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Ubatuba;
- d) 1 (um) representante da Associação Comercial e Industrial de Ubatuba, escolhido dentre economistas e administradores de empresa;
- e) 1 (um) Advogado, indicado pela 119ª Sub-Secção da OAB-São Paulo;
- f) 1 (um) cidadão de notória competência e experiência na área da saúde, ligado à comunidade ubatubense, indicado pela Câmara Municipal.

§ 2º - O Conselho do Plano Diretor Físico de Ubatuba organizará regulamento interno, para determinar seu funcionamento e as atribuições dos seus membros.

§ 3º - Os cargos do Conselho do Plano Diretor Físico de Ubatuba não são remunerados; os serviços prestados pelos membros, porém, são considerados de relevante valor social para a comunidade.

SEÇÃO II - DOS CONCEITOS E DEFINIÇÕES

Art. 6º - Para o disposto nesta Lei, considera-se:

- I - acesso, a interligação entre via pública e propriedades privadas, para veículos e/ou pedestres;
- II- alinhamento, a linha divisória entre o terreno e a via pública;
- III -altura da edificação, a distância medida entre a parte mais alta da edificação e o nível original do solo, nos terrenos com mais de 30% (trinta por cento) de declividade;



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto

Integrar para Desenvolver

5

- IV - área construída, a soma das áreas dos pisos cobertos utilizáveis de todos os pavimentos de uma edificação, excluídos os beirais de até 1 (um) metro de largura;
- V - área institucional, a área de terreno destinada ao uso ou edificação de equipamentos comunitários;
- VI - área ocupada, a superfície coberta pela projeção horizontal da edificação, excluídos os beirais de até 1 (um) metro de largura;
- VII - áreas públicas, o conjunto de áreas destinadas às vias de circulação, ao sistema de lazer, às áreas institucionais e de preservação permanente;
- VIII - avenidas-canal, são as vias de circulação dotadas de canal central para escoamento de águas;
- IX - coeficiente de aproveitamento, a relação entre a área construída e a área total do terreno ou lote;
- X - desdobramento de lote, o destaque de parte de áreas do lote, para formação de novos lotes;
- XI - desmembramentos, a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com o aproveitamento de sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- XII - eixo de via, a linha que passando pelo centro da via, é equidistante dos alinhamentos;
- XIII - equipamentos comunitários, os equipamentos públicos destinados à educação, à cultura, à segurança e ao lazer;
- XIV - equipamentos urbanos, os equipamentos públicos de abastecimento de água, de serviços de esgotos, de energia elétrica, de coleta de águas pluviais, de rede telefônica e gás canalizado;
- XV - estradas municipais, as estradas de rodagem que compõem o sistema rodoviário municipal, assim aprovadas e reconhecidas;



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto

Integrar para Desenvolver

-6-

- XVI - faixa carroçável, a faixa destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação;
- XVII - faixa de domínio, a via de circulação composta de faixa carroçável e de passeios destinadas a pedestres;
- XVIII - frente de lote, a divisa lindeira à via oficial de circulação;
- XIX - fundo de lote, a divisa oposta à frente de lote;
- XX - fusão de lotes, a união de dois ou mais lotes, para a constituição de um só lote;
- XXI - gleba, a área de terra não parcelada;
- XXII - lote, a parcela de terra com pelo menos uma divisa lindeira à via oficial de circulação de veículos;
- XXIII - loteamento, a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou com o prolongamento, a modificação ou a ampliação das vias já existentes;
- XXIV - ocupação em desacordo, a ocupação já existente à data da publicação desta Lei, com áreas, recuos, coeficiente de aproveitamento ou taxa de ocupação, em desacordo com o estabelecido no Capítulo III desta Lei;
- XXV - recuo, a distância entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote;
- XXVI - remanejamento, a alteração da disposição dos lotes dentro de uma quadra, alterando ou não, o número de lotes;
- XXVII - taxa de impermeabilização, a relação entre a área construída mais a área de calçadas e/ou cimentados cimentados



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto

Integrar para Desenvolver

-7-

- e a área total do terreno;
- XXVIII - taxa de ocupação, a relação entre a área ocupada e a área total do terreno;
- XXIX - uso do edifício ou do terreno, a atividade exercida no edifício ou em parte dele, ou no terreno;
- XXX - uso em desacordo, qualquer uso legalmente exercido até a data da publicação desta Lei que, em razão de la, passou a ser exercido em Zona não-permitida;
- XXXI - uso permitido, a conformidade da atividade com a destinação da Zona em que ela se exerça;
- XXXII - via de circulação, o espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres;
- XXXIII - vias de contorno, os anéis de contorno dos contrafortes avançados, localizados em posição paralela à das costeiras e/ou praias, sempre que possível situadas em torno da cota 50 (cinquenta);
- XXXIV - vias de interligação, são as destinadas a dar continuidade ao sistema viário existente;
- XXXV - vias de pedestres, as destinadas exclusivamente ao uso de pedestres;
- XXXVI - vias locais, as de trânsito local, terminando em balão de retorno, com extensão máxima de 200 (duzentos) metros;
- XXXVII - vias marginais, as que margeiam as rodovias estaduais e federais existentes no município;
- XXXVIII - via oficial, a de uso público, assim aceita, declarada e reconhecida pela Prefeitura Municipal;
- XXXIX - vias principais, as de acesso aos loteamentos, partindo de via oficial já existente;



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba
LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto — Integrar para Desenvolver

-8-

- XL - vias sanitárias, as destinadas à passagem de águas pluviais e/ou esgotos;
- XLI - vias secundárias, as de distribuição de tráfego interno na área projetada e as que se destinam à interligação com ruas já existentes.

CAPÍTULO II
DO SISTEMA VIÁRIO
DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 7º - O sistema viário básico do município é o indicado no ANEXO I - Planta de Zoneamento, Escala 1:25.000 (um por vinte e cinco mil), e é composto das seguintes vias de tráfego:

- I - a rodovia Federal BR-101, e as rodovias estaduais SP-55 e SP-125 e respectivas vias marginais;
- II - estradas municipais caracterizadas com a sigla Ubt;
- III - vias de contorno
- IV - avenidas-canal;
- V - vias marginais e
- VI - vias de interligação.

Art. 8º - A abertura, o prolongamento ou modificação do traçado de qualquer via de circulação, constará sempre de projetos de arruamento ou de loteamento, e terá como principal filosofia de implantação e preservação dos recursos naturais, históricos e turísticos.

Art. 9º - As características técnicas das vias de circulação são as indicadas no ANEXO II - Tabela das Características das Vias de Circulação.



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba
LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto

Integrar para Desenvolver

-9-

§ 1º - Nenhuma via, qualquer que seja sua categoria, poderá ser aberta em terrenos com inclinação superior a 25º (vinte e cinco graus), medidos na maior inclinação, a menos que sejam projetadas e executadas obras de engenharia necessárias à garantia da sua estabilidade, reservando-se à Prefeitura o direito de exigir a execução de obras adicionais que entender necessárias, como muros de arrimo, contenção de encostas e de combate à erosão.

§ 2º - Os taludes resultantes de cortes e aterros terão, obrigatoriamente, inclinações que garantam sua estabilidade e será feita a recomposição da cobertura vegetal das encostas atingidas.

Art. 10 - Nas áreas lindeiras às rodovias Estaduais e Federais, e, ou à Zona Z.1, é obrigatória a abertura das seguintes vias:

- I - vias marginais às citadas rodovias, com 15 (quinze) metros de largura;
- II - vias secundárias lindeiras à Z.1, com 14 metros de largura;
- III - vias de pedestres lindeiras à Z.1, com 6 (seis) metros de largura nas Z.2a, Z.2b, Z.3 e Z.4.

Parágrafo único: Se a abertura de algum trecho de via marginal resultar inviável por impedimentos físicos, deverá ser o trecho considerado inviável substituído por faixa "non aedificandi" com a largura de 15 (quinze) metros.



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto

Integrar para Desenvolver

-10-

Art. 11 - Em terrenos com declividades de até 20% (vinte por cento), as vias de circulação serão abertas com a faixa de domínio de projeto. Em terrenos com maior declividade e em vias de características nitidamente locais, com o objetivo de preservar a natureza ao máximo, respeitada, porém, a largura integral da via, será permitida a execução de obras de terraplenagem em largura inferior à largura da faixa de domínio, devendo fazer parte integrante do projeto as seções transversais projetadas.

Art. 12 - Nos cruzamentos das vias de circulação, os alinhamentos dos lotes terão por concordância um arco de curva de raio mínimo de 9 mts (nove metros), modificado, a critério da Prefeitura, quando esconso o cruzamento.

Parágrafo único: Nos cruzamentos a que se refere o artigo deverão ser previstas guias rebaixadas, na mesma largura estabelecida para os passeios destinados a pedestres, facilitando o acesso de paraplégicos.

CAPÍTULO III

DO ZONEAMENTO

SEÇÃO I - DA DIVISÃO DO MUNICÍPIO EM ZONAS DE ÁREAS DE OCUPAÇÃO E USO

Art. 13 - Fica o Município da Estância Balneária de Ubatuba dividido nas seguintes zonas:

Z.1 - Zona da Orla Marítima - aquela compreendida pela faixa de 33 mts (trinta e três metros) de largura, medidos a partir da linha de preamar média nas cos



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto

Integrar para Desenvolver

-11-

teiras, e da linha do jundu, nas praias.

Quando existir via oficial nessa faixa, esta zona terminará no alinhamento interno dessa via, no lado oposto ao do mar, mesmo que a via esteja contida na faixa de 33 mts (trinta e três metros).

Z.2 - Zona Plana das Praias - aquela caracterizada pelas áreas de relevo plano ou suave, adjacentes às praias, confrontando, pelo seu lado externo, com a Zona Z.1 e, pelo seu lado interno: 1) com a curva de nível de cota 40 mts (quarenta metros) de início da Zona Z.3; 2) com as Zonas Z.6 e Z.7; 3) com as rodovias SP-55 e BR-101. A Zona Z.2 subdivide-se em três subzonas |

a) - **Zona Z.2a** - aquela que compreende os terrenos adjacentes às seguintes praias: Do Camburi, Brava do Camburi, Brava da Almada, Almada, Engenho, da Justa, do Saco do Durval, do Meio, do Léo, do Lúcio, Brava de Itamambuca, Vermelha do Norte, do Saco da Mãe Maria, do Alto, do Alegre, do Cedro, Vermelha, Tenório, do Godoy, da Xandra, de Fora, do Portinho, de Santa Rita, do Lamberto, da Ribeira, do Flamengo, do Flamenguinho, de Sete Fontes, Domingas Dias, Brava da Praia Dura, Vermelha - do Sul, do Costa, Brava da Fortaleza, do Deserto, do Bonete, do Oeste, do Pulso, da Raposa, da Prata, da Figueira, das Galhetas.

b) - **Zona Z.2b** - aquela que compreende os terrenos adjacentes às seguintes praias: Prumirim,



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto — Integrar para Desenvolver -12-

Felix, Toninhas, Sununga, Lázaro, Fortaleza, Grande do Bonete, Caçandoca, da Lagoa e da Ponta Aguda.

- c) - Zona Z.2c - aquela que compreende os terrenos adjacentes às seguintes praias: da Fazenda, Ubatumirim, Poruba, Itamambuca, da Barra Seca, Grande, da Enseada, do Perequê-Mirim, do Saco da Ribeira, Dura, da Lagoinha e Maranduba.
- Z.3 - Zona de Anfiteatro - aquela que compreende as áreas adjacentes à Zona Plana das Praias e à Zona da Sede Municipal, constituindo-se na ambiência das mesmas, e que se situa entre as cotas 40 mts (quarenta metros) e 100 mts (cem metros).
- Z.4 - Zona dos Contrafortes Avançados - aquela que compreende as elevações de relevo acidentado, que se afastam do escarpamento da Serra do Mar em direção ao mar.
- Z.5 - Zona da Sede Municipal - aquela compreendida pelas terras adjacentes às praias do Perequê-Açú, Iperoig e Itaguá. Esta Zona Z.5 compreende duas subzonas:
- a) - Zona Z.5a - aquela que compreende a área do centro da cidade;
- b) - Zona Z.5b - Zona da Orla da Sede Municipal - aquela que compreende os terrenos adjacentes à Zona Z.1, na sede do município.
- Z.6 - Zona de Usos Incompatíveis com o Turismo - aquela que compreende as áreas adjacentes às rodovias SP-125 e BR-101, destinadas a uso ou instalação de



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto

Integrar para Desenvolver

-13-

- serviços incompatíveis com o turismo ou com atividade de apoio ao turismo.
- 2.7 - Zona Agrícola - aquela que compreende as áreas destinadas à exploração agrícola ou atividades a ela relacionadas.
- 2.8 - Zona do Parque Estadual da Serra do Mar - aquela destinada à preservação ambiental.
- 2.9 - Zona da Praia da Picinguaba - a área da praia de Picinguaba tombada pela Resolução 7, de 01.03.83, da Secretaria Extraordinária da Cultura.
- 2.10 - Zona dos Bairros Internos - aquela que compreende as terras destinadas à expansão urbana, nos bairros do Sertão da Quina e Fundos de Maranduba, Bairros do Corcovado e do Taquaral.
- 2.11 - Zona de Uso Especial - aquela que se destina a usos específicos e é assim subdividida:
- 2.11.1 - Aeroporto - destina-se as instalações de Aeroporto de Ubatuba.
- 2.11.2 - Porto - destina-se às instalações de porto de Ubatuba.
- 2.11.3 - Ilha dos Pescadores - destina-se às instalações e equipamentos de apoio à pesca de pequeno porte.
- 2.11.4 - Estação Experimental - destina-se às atividades agrícolas, pedagógicas e de pesquisa, da Estação Experimental da Secretaria de Agricultura do Estado de São Paulo.
- 2.11.5 - Instituto Oceanográfico - destina-se às instalações de suporte às atividades do Instituto Oceanográfico.



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto — Integrar para Desenvolver -18-

Z.11.6 - Porto do Saco da Ribeira - destina-se às instalações do porto do Saco da Ribeira.

Parágrafo único: As zonas e subzonas mencionadas no artigo são as definidas no ANEXO I - Planta de Zoneamento, Escala 1:25.000 (um por vinte e cinco mil) e ANEXO VII - Planta de Zoneamento da Sede, Escala 1:10.000 (um por dez mil).

Art. 14 - Para efeito de aplicação desta Lei, fica o Município da Estância Balneária de Ubatuba dividido nas seguintes áreas:

- I - Área Urbana - compreendendo as terras limitadas pelo lado do mar, pela linha da preamar média nas costeiras; pela linha do jundu, nas praias, e englobando as Zonas: Z.1, Z.2, Z.3, Z.4, Z.5, Z.6, Z.9 e Z.11.
- II - Área de Expansão Urbana - compreendendo as áreas adjacentes aos bairros do Sertão da Quina e Fundos da Maranduba, bairros do Corcovado e do Taquaral, englobando a Zona Z.10.
- III - Área Rural - compreendendo a área restante do município e englobando as Zonas Z.7 e Z.8.

Parágrafo único: Os limites das áreas mencionadas no artigo são os definidos no ANEXO I - Planta de Zoneamento, Escala 1:25.000 (um por vinte e cinco mil).



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba
LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto — Integrar para Desenvolver -15-

SEÇÃO II - DA CARACTERIZAÇÃO DO USO
E OCUPAÇÃO DAS ZONAS

Art. 15 - Os Grupos de uso são os definidos no ANEXO III - Tabela dos Grupos de Uso. As características de ocupação das Zonas citadas no Art. 13 são as constantes do ANEXO V - Tabelas dos Modelos de Uso e Ocupação por Zona - e do ANEXO IV - Tabela dos Modelos de Ocupação do Solo.

Art. 16 - O uso e a ocupação dos terrenos da Zona 1, Zona da Orla Marítima, ficam subordinados às seguintes normas:

- I - nelas somente serão permitidas instalações: de parques e jardins; de segurança; de lazer público ou para atender embarcações de pesca ou de recreio, estas em locais determinados pela Prefeitura Municipal;
- II - não será permitida a construção de quaisquer elementos de vedação vertical;
- III - garantia, através de vias de circulação, de acesso público às praias a cada 200 (duzentos) metros e, às costeiras, a cada 500 (quinhentos) metros, sem ressalva dos direitos de ocupação ou de aforamento concedidos a particularidades.

Art. 17 - A Zona Z.4 poderá ser parcelada com os parâmetros urbanísticos da Zona Z.3, desde que, além das porcentagens obrigatórias, destinadas ao sistema de lazer da Zona 4, seja acrescida ao seu sistema de lazer área adicional - de 2.000 m². (dois mil metros quadrados), por lote criado.

Art. 18 - O módulo mínimo exigido para os lotes que, por razões topográficas, venham a situar-se em duas zonas diferen-



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto — Integrar para Desenvolver -16-

tes, será calculado pela média aritmética dos módulos mínimos das respectivas zonas. Os demais parâmetros restritivos aplicáveis serão os da zona a que pertencer a maior porcentagem da área do lote.

Art. 19 - Para aproveitamento de áreas urbanas, localizadas no Parque Estadual da Serra do Mar, delimitado pelo Decreto Estadual nº 13.312, de 06 de Março de 1979, é exigida a aprovação prévia do projeto pelos órgãos estaduais competentes.

Art. 20 - Na Zona Z.2 todos os lotes confrontantes com terrenos de marinha, terão área mínima de 800 M2. (oitocentos metros quadrados).

Art. 21 - Na Zona Z.2c, nas Praias da Enseada e Perequê-Mirim, entre a Zona Z.1 e a rodovia SP-55, não será permitido o uso R.3 constante do ANEXO III - Tabela dos Grupos de Uso, ressalvado o disposto no Art. 45, inciso II, letra "j", desta Lei.

§ 1º - Nas demais praias da Z.2c, em lotes lindeiros à Zona Z.1 ou aos terrenos de marinha, igualmente não será permitido o uso R.3 constante do ANEXO III - Tabela dos Grupos de Uso.

§ 2º - Existindo sistema viário não classificado como rodovia federal ou estadual, lindeiro à Zona Z.1 ou aos terrenos de marinha, aplicar-se-á igualmente o disposto no artigo.

Art. 22 - As diretrizes fornecidas pela Prefeitura Municipal para os usos de Recreio, Incompatível e Não-Incômodo, constantes do ANEXO V - Tabela dos Modelos de Uso e Ocupação por Zona - terão validade pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da sua expedi-



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba
LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto

Integrar para Desenvolver-17-

ção.

Art. 23 - Na área compreendida entre a Rua Guarani e Avenida 9 de Julho, situada na Zona 2.5b, somente serão permitidas e edificações térreas.

Art. 24 - Na área tombada da Praia da Picinguaba, que compreende a Zona 2.9, as ocupações possíveis são as discriminadas no ANEXO VI - Encarte do Zoneamento e Uso do Solo de Picinguaba - condicionadas, entretanto, à aprovação prévia do CONDEPHAAT-Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico e Turístico do Estado.

Art. 25 - Os projetos de características pluri-habitacionais ou pluri-comerciais, que possam causar concentração social ou que possam produzir grandes volumes de esgotos, serão submetidos previamente à apreciação da CETESB-Companhia Estadual de Tecnologia e Saneamento Ambiental, conforme indicado no ANEXO V - Tabela de Modelos de Uso e Ocupação por Zona.

Art. 26 - Na Zona 2.5a, Zona do Centro da Cidade, na área compreendida entre a Rua Coronel Domiciano e a Avenida Ipe-roig, não será permitido o uso R.4, constante do ANEXO III - Tabela dos Grupos de Uso.

Art. 27 - Na Zona 2.7, Zona Agrícola, os parcelamentos agrícolas serão disciplinados pelo INCRA-Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. Os projetos para instalações industriais de processamento de matérias primas de origem agrícola, pastoril ou marítima, serão apreciados pelo Conselho do Plano Diretor Físico de Ubatuba, ouvidas, previamente, as autoridades federais ou estaduais, quando for o caso.



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto

Integrar para Desenvolver

GABINETE DO PREFEITO

-18-

Parágrafo único: Os parcelamentos do solo localizados na Zona Z.7, já aprovados pela Prefeitura Municipal e registrados no Cartório do Registro de Imóveis, são considerados áreas urbanas e para eles serão adotados os módulos de ocupação previstos para a Zona Z.5b.

Art. 28 - O uso e a ocupação das ilhas marítimas serão disciplinados pelos critérios básicos estabelecidos para as Zonas Z.3 e Z.4.

Art. 29 - As penínsulas situadas entre as praias do Lázaro e Sununga, Lázaro e Domingas Dias, Ponta da Santa Rita, Ponta do Morro Curuça e Ponta da Barra Seca, no canto do Perequê-Açú, passarão a ser regulamentadas pelos parâmetros de Z.4 - Zona dos Contrafortes Avançados, definidos no Anexo V-Tabela dos Modelos de Ocupação por Zona.

Art. 30 - Os lotes existentes à data da publicação desta Lei, já aprovados ou cadastrados pela Prefeitura Municipal, que tiveram áreas ou dimensões inferiores às do módulo mínimo da Zona em que se situem, sem prejuízo dos demais parâmetros desta Lei, poderão:

I - em qualquer Zona em que se situem, utilizar o uso habitacional R.1, constante do ANEXO III - Tabela dos Grupos de Uso;

II - os lotes situados nas Zonas Z.5, Z.5a e Z.5b, poderão, alternativamente, utilizar os usos R.2, C.1, C.2, S.1, S.2 e E.1, constantes do ANEXO III - Tabela dos Grupos de Uso.



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto

Integrar para Desenvolver

GABINETE DO PREFEITO

-19-

SEÇÃO III - DAS EDIFICAÇÕES

Art. 31 - As edificações, reformas e acréscimos nas edificações, sujeitar-se-ão:

- a) ao Código Sanitário do Estado de São Paulo;
- b) às disposições do ANEXO V - Tabelas dos Modelos de Uso e ocupação por Zona;
- c) às disposições específicas contidas nesta Seção e de mais disposições desta Lei;
- d) nos casos omissos, às disposições do Código de Obras do Município de São Paulo, Estado de São Paulo;
- e) ao deferimento prévio do órgão estadual ou federal, em se tratando de projeto de edificações no entorno de edifícios tombados;
- f) à aprovação prévia do órgão estadual competente, quando localizados em área do Parque Estadual da Serra do Mar.

Art. 32 - Nas moradias econômicas com plantas fornecidas pela Prefeitura, situadas nas Zonas Z.5, Z.5a, Z.5b, Z.6 e Z.10, ressalvado o disposto no Art. 18, serão dispensados recuos laterais e de fundos, quando o projeto assim exigir.

Art. 33 - Será dispensada a exigência de um dos recuos laterais, ressalvado o disposto no Art. 18, nos seguintes casos:

- a) apêndices da edificação principal, se destinados a varandas e abrigos abertos;
- b) na edificação principal quando os lotes possuírem frente igual ou inferior a 10 (dez) metros lineares.

Parágrafo único: Nos lotes de esquina, o disposto no artigo não se aplicará ao recuo lateral lindeiro à via oficial de circulação.



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto

Integrar para Desenvolver

GABINETE DO PREFEITO

-20-

Art. 34 - Nos terrenos com declividade variando de 10% (dez por cento) a 30% (trinta por cento), serão admitidas edificações com mais de 2 (dois) pisos desde que:

- a) situados nas zonas definidas como permitidas no ANEXO V - Tabela dos Modelos de Uso e Ocupação por Zonas;
- b) Os pisos não se superponham;
- c) sua disposição contribua para reduzir a movimentação de terra e a agressão à natureza;
- d) não sejam ultrapassadas as alturas máximas estabelecidas para terrenos com mais de 30% (trinta por cento) de declividade.

Parágrafo único - Para os usos pluri-habitacionais nos terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento), somente serão admitidas edificações com mais de 2 (dois) pisos utilizando apenas a metade do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação estabelecidas para a zona onde se situem.

Art. 35 - Somente será permitida a edificação de edícula encostada nos fundos do lote nas Zonas Z.2c, Z.5, Z.5a, Z.5b, Z.6 e Z.10.

§ 1º - As edículas serão sempre térreas.

§ 2º - A área construída da edícula não poderá ser superior a 35% (trinta e cinco por cento) da área da edificação principal. A soma da área das duas edificações é que servirá de base para o cálculo das taxas de construção e de ocupação.

§ 3º - A distância mínima entre a edícula e o corpo da edificação principal é de 3 mts (três metros).



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto

Integrar para Desenvolver

GABINETE DO PREFEITO

-21-

- Art. 36 - Qualquer edificação localizada ao longo das estradas municipais deverá observar uma distância mínima de 10,5 mts (dez metros e cinquenta centímetros) do seu eixo.
- Art. 37 - Todos os módulos de ocupação deverão prever vagas para estacionamento de veículos, atendidos, pelo menos, os requisitos mínimos exigidos no ANEXO IV - Tabela dos Modelos de Ocupação do Solo.
- § 1º - Cada vaga terá dimensões mínimas de 2,2 mts X 4,5 mts (dois metros e vinte centímetros por quatro metros e cinquenta centímetros).
- § 2º - As vagas serão indicadas no projeto.
- § 3º - A disposição das vagas garantirá acesso de entrada e saída de veículos a qualquer uma delas, mesmo estando todas as outras ocupadas.
- Art. 38 - O pavimento em pilotis é destinado ao estacionamento coberto de veículos e será considerado como área construída, para efeito de emolumentos e tributos; não o será; entretanto, para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento.
- § 1º - O pavimento em pilotis também servirá para abrigar escadas, elevadores, portaria e zeladoria, em 20% (vinte por cento) da sua área total, sendo o restante destinado ao estacionamento de veículos.
- § 2º - Parte da área correspondente aos 20% (vinte por cento) da área total do pavimento em pilotis poderá ser utilizada para outros usos, compatíveis com a zona em que se situar, desde que todas as vagas para estacionamento de veículos estejam situadas no referido pavimento.
- Art. 39 - Todas as edificações com 4 (quatro) pavimentos mais pilotis ou subsolo serão, obrigatoriamente, servidos por elevadores.



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto

Integrar para Desenvolver

GABINETE DO PREFEITO

-22-

Art. 40 - O subsolo, rebaixado de no mínimo 1 m (um metro), em relação à guia da via de circulação, destinado a garagem ou estacionamento de veículos, não será considerado como pavimento útil para efeito das restrições quanto ao número de pavimentos estabelecidos para a zona em que se situar a edificação.

Art. 41 - Nos terrenos planos, o nível da soleira do pavimento térreo deverá estar situado, no mínimo, a 50 (cinquenta) centímetros acima do nível do eixo da rua.

Parágrafo único: O aterro de lotes destinados a edificação não poderá ter altura superior a 1 (um) metro acima do nível do eixo da rua, nem comprometer propriedades de terceiros.

Art. 42 - Qualquer lote poderá receber uma edificação de fundos, desde que observadas as seguintes exigências:

- a) fique assegurada à edificação da frente uma testada mínima de 10 mts (dez metros) e uma área própria de 300 m² (trezentos metros quadrados);
- b) fique assegurada à edificação de fundos uma área própria de 300 m² (trezentos metros quadrados) e um acesso com largura igual ou superior a 1/10 (um décimo) da sua extensão, respeitada a largura mínima de 4 mts (quatro metros).

Art. 43 - Nenhuma edificação, reforma ou acréscimo de edificação, poderá ser iniciada antes da aprovação do projeto, da expedição do respectivo Alvará para início de obra pela Prefeitura Municipal e observado o disposto no art. 44.

§ 1º - O Alvará para início de obra perderá sua validade se após 2 (dois) anos da data de sua expedição não estiver a obra com suas fundações concluídas.



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto — Integrar para Desenvolver

GABINETE DO PREFEITO

-23-

§ 2º - Cessada a validade do Alvará, a execução do respectivo projeto ficará condicionada a nova aprovação da Prefeitura Municipal, à concessão de novo Alvará e subordinando-se o projeto às exigências da legislação vigente à época da nova aprovação.

Art. 44 - Nenhuma edificação poderá ser iniciada sem o fornecimento, pela Prefeitura Municipal, do respectivo Alvará de alinhamento.

Parágrafo único: O Alvará de alinhamento será fornecido pelo setor competente da Prefeitura Municipal no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados da data da sua solicitação pelo interessado.

SEÇÃO IV - DOS CORREDORES COMERCIAIS

Art. 45 - São declaradas áreas destinadas ao comércio e a serviços, médios e leves, definidos no ANEXO III - Tabela dos Grupos de Uso:

I - A Zona Z.5a, Zona do Centro da Cidade

II - Os Corredores Comerciais:

- a) a Avenida Rio Grande do Sul;
- b) a Rua Professor Thomaz Galhardo, entre a Rua Cunhambebe e a BR-101;
- c) a Rua D^ª Maria Alves, entre a Rua Cunhambebe e a BR-101;
- d) a Rua Guarani e a Avenida 9 de Julho;
- e) a Avenida Iperoig, entre a Rua da Liberdade e a Rua D. João III;
- f) a Avenida Leovigildo Dias Vieira;
- g) a Rua Capitão Felipe;



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto

Integrar para Desenvolver

GABINETE DO PREFEITO

-24-

- h) as Ruas D. João III e Cunhambebe, o lado oposto dessas ruas não integrante da Zona Z.5a;
- i) as vias marginais à rodovia SP-55, nos bairros do Lázaro e do Saco da Ribeira, entre o ponto em que a rodovia intercepta, no Lázaro, a cota 20 (vinte) e o ponto de entrada para o cais do porto, no Saco da Ribeira;
- j) as vias marginais à rodovia SP-55, nos bairros do Perequê-Mirim e Enseada, entre o Ribeirão Perequê-Mirim e o ponto de início da curva onde se inicia o aclive para ultrapassar o contraforte Enseada/Toninhas;
- k) a Avenida de acesso e as quadras 29 e 40 na Praia de Itamambuca;
- l) a Rua da Cascata, na extensão de um quilometro, a partir da rodovia SP-125, no Ipiranguinha;
- m) a Rua Felix Guisard e a Avenida Manoel da Nobrega, no Perequê-Açú, e,
- n) a Avenida Paçaembú, a Rua XV de Novembro e a Rua São Bento, na Estufa.

Parágrafo único: Os Corredores Comerciais são formados pelos lotes e terrenos que possuem testada para as vias citadas no artigo.

Art. 46 - Nos corredores e nas áreas citadas no artigo anterior ficam excluídas as atividades comerciais e de serviços incompatíveis, assim definidas no ANEXO III - Tabela dos Grupos de Uso. Para a finalidade do artigo, serão aceitas taxas de ocupação e de aproveitamento 50% (cinquenta por cento) maiores do que as estabelecidas para as Zonas onde se situem, aceitando-se a redução dos recuos de fundos e laterais para o mínimo de 1,5 mts (um metro e cinquenta centímetros), devendo, para o caso de



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto

Integrar para Desenvolver

GABINETE DO PREFEITO

-25-

uso pluri-comercial, haver 1 (uma) vaga para estacionamento de veículo, para cada 60 M2 (sessenta metros quadrados) de área construída.

§ 1º - As alturas máximas permitidas para a Zona em que se situem, devem ser observadas e obedecidas.

§ 2º - Para os efeitos do disposto no artigo, para as edificações de uso misto, o uso do pavimento térreo é que definirá os coeficientes de aproveitamento e taxa de ocupação a serem utilizados.

Art. 47 - Os lotes existentes, aprovados ou cadastrados pela Prefeitura Municipal à data da publicação desta Lei, localizados nas áreas citadas nesta Seção IV, poderão ser ocupados para uso comercial e/ou de serviços, reduzindo-se os recuos, de modo a tornar a edificação e o uso coerentes com o restante da quadra em que se localize.

CAPÍTULO IV

DO PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 48 - Somente será admitido o parcelamento do solo, para fins urbanos, nas áreas urbanas ou nas áreas definidas nesta lei como de expansão urbana.

Art. 49 - São considerados parcelamento do solo do município de Ubatuba, o loteamento, o desmembramento, a edificação de conjunto habitacional, o remanejamento, o desdobramento, a fusão de lotes e as alterações de projetos de parcelamento, já aprovados.

Parágrafo único: Não será permitido o parcelamento do solo:



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto

Integrar para Desenvolver

GABINETE DO PREFEITO

=26-

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de serem tomadas, pelo interessado, providências que assegurem o escoamento das águas;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas da Prefeitura Municipal;
- IV - em terrenos com inclinações superiores a 25° (vinte e cinco graus);
- V - em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem edificação;
- VI - em áreas de preservação ecológica, assim declaradas por lei ou outros diplomas legais;
- VII - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;
- VIII - nas Zonas Z.1, Zona da Orla Marítima, Z.7, Zona Agrícola e Z.8, Zona do Parque Estadual da Serra do Mar.

Art. 50 - A Prefeitura Municipal poderá exigir, em qualquer fase do processo, além dos documentos constantes desta Lei, informações ou documentos que julgar necessários à perfeita elucidação do plano de parcelamento.



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto

Integrar para Desenvolver

GABINETE DO PREFEITO

-27-

Art. 51 - As servidões ou caminhos públicos existentes na gleba a parcelar, deverão ser transformados em vias de circulação.

Parágrafo único: A Prefeitura poderá optar pela abertura de outra via de circulação, desde que esta ofereça melhores condições de trânsito que as servidões ou caminhos referidos no artigo.

Art. 52 - Os acessos aos loteamentos serão sempre feitos por via principal, construída às expensas do interessado, a partir de uma via oficial de circulação.

Parágrafo único: Em se tratando de parcelamento de pequeno porte, o acesso de que trata o artigo poderá ser feito por via secundária, a critério da Prefeitura Municipal, ouvido o Conselho do Plano Diretor Físico de Ubatuba.

SEÇÃO II - DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 56 - A execução de parcelamento do solo será precedida da solicitação de DIRETRIZES, sendo necessário para esse fim:

I - planta planialtimétrica do imóvel, em 3(três) vias, na escala de 1:500 (um por quinhentos), para parcelamentos com área inferior a 10.000 M². (dez mil metros quadrados) e, na escala de 1:1000 (um por mil) ou 1:200 (um por dois mil), para os parcelamentos de área de metragem superior a 10.000 M² (dez mil metros quadrados). As plantas altimétricas deverão estar referidas ao "datum" oficial do Estado de São Paulo, e conterão:



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto

Integrar para Desenvolver

GABINETE DO PREFEITO

-28-

- a) as divisas da gleba a ser parcelada, com indicação das propriedades lindeiras;
- b) as curvas de nível, de metro em metro;
- c) a localização de bosques, pedreiras, brejos, linhas de transmissão, telégrafo ou telefone, cursos d'água e respectivas cotas de inundação, que das d'água, redovias, servidões, caminhos ou estradas, faixa de passagem da rede de serviços públicos, terrenos de marinha, etc.;
- d) indicação de arruamentos contíguos a todo o perímetro e localização das vias de acesso a áreas de interesse público;
- e) localização de todas as benfeitorias existentes na gleba;
- f) demarcação, em planta, das áreas existentes na gleba com declividade superior a 30% (trinta por cento) e inclinação superior a 25° (vinte e cinco graus);

II - Planta de situação do imóvel, em escala de 1:25.000 (um por vinte e cinco mil) e em escala de 1:10.000 (um por dez mil), uma via de cada planta, localizando o imóvel em plantas aerofotogramétricas oficiais do Estado de São Paulo;

III - Croquis, na escala aplicável do inciso I, do plano de parcelamento a executar;

IV - Memorial descritivo, sucinto, indicando o que se pretende executar e o tipo de uso destinado ao empreendimento;

V - Certidão do IBDF ou do órgão estadual correspondente, da existência ou não de área de preservação permanente na área objeto do parcelamento.



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto

Integrar para Desenvolver

GABINETE DO PREFEITO

-29-

Art. 54 - Após o exame dos documentos de que trata o artigo anterior, a Prefeitura Municipal indicará:

I - nas plantas:

- a) as ruas e as estradas, existentes ou projetadas, componentes do sistema viário do município, que devem ser respeitadas pelo parcelamento pretendido;
- b) o traçado básico do sistema viário principal, quando for o caso;
- c) a localização e o dimensionamento, aproximados, das áreas de lazer, das áreas institucionais e de preservação permanente, suas características e tipo de uso;
- d) a relação e as características dos equipamentos de infraestrutura exigidos, discriminados no artigo 59 desta lei, e os equipamentos existentes nas áreas limdeiras;
- e) as faixas sanitárias, destinadas ao escoamento das águas pluviais, e as faixas não edificáveis;

II - nas Diretrizes:

- a) a relação e as características dos equipamentos de infraestrutura exigidos, discriminados no artigo 59 desta lei;
- b) indicação dos órgãos estaduais ou federais competentes para a aprovação prévia do parcelamento;
- c) a relação das áreas a serem caucionadas;
- d) as Zonas de usos predominantes e os usos compatíveis.

Parágrafo único: As Diretrizes terão validade máxima de 360 (trezentos e sessenta) dias, contados da data da sua expedição pela Prefeitura Municipal.



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto — Integrar para Desenvolver

GABINETE DO PREFEITO

-36-

Art. 55 - Orientado pelas Diretrizes, o pedido de aprovação do projeto de parcelamento será instruído com os seguintes documentos: título de propriedade, certidão negativa de ônus reais e de tributos municipais, todas relativos ao imóvel, acompanhados:

- I - de planta geral, em escala de 1:500 (um por quinhentos), para glebas inferiores a 10.000 M² (dez mil metros quadrados) e de 1:1000 (um por mil) para os demais casos, todas em dez vias, indicando:
- a) as curvas de nível, de metro em metro, ou de meio em meio metro, nos casos de terrenos muito planos;
 - b) a subdivisão do imóvel em quadras e lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
 - c) as dimensões lineares e angulares do projeto, incluindo raios, cordas, arcos, pontos de tangência, ângulos centrais e extensão dos trechos retos;
 - d) os rumos ou azimutes de todos os eixos retos;
 - e) a localização e dimensionamento das áreas públicas;
 - f) a localização e dimensionamento das áreas arborizadas, dos pontos de interesse paisagístico e das áreas de preservação permanente, de acordo com o art. 2º da Lei 4.771, de 15.09.65 - Código Florestal;
 - g) todos os proprietários lindeiros;
 - h) a largura das vias de circulação;
 - i) as linhas de escoamento de águas pluviais;
 - j) o projeto de numeração dos lotes para as ruas novas que forem independentes do sistema viário municipal, medida a distância pelo eixo desde o



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto — Integrar para Desenvolver

GABINETE DO PREFEITO

-31-

- seu início, reservando-se os números pares para o lado direito e, os ímpares, para o lado esquerdo, observados os critérios da Prefeitura Municipal para determinar o início da rua;
- k) a denominação das ruas, evitando-se a repetição de nomes já existentes no município, sem prejuízo da competência do Executivo Municipal;
- l) o quadro de áreas, com as superfícies e porcentagem das partes que compõem o loteamento, tais como: sistema de lazer, áreas institucionais, de preservação permanente, sistema viário e lotes.
- II - de perfis longitudinais das ruas e vielas, nas escalas de 1:500 (H) e 1:50 (V) ou 1:1000 (H) e 1:100 (V). de acordo com a escala do projeto em planta, em 10 vias, contendo:
- a) as Seções transversais das vias;
- b) a indicação das declividades;
- c) a indicação dos pontos de intersecção das vias;
- d) as cotas altimétricas de projeto.
- III - do projeto completo do sistema de captação e disposição de águas pluviais, incluindo cálculo de volumes, sistemas de captação superficial e/ou subterrâneo, cálculos de vazão e de seções etc. em 5 (cinco) vias.
- IV - de tabelas de cálculos de coordenadas dos eixos das ruas em 3 (três) vias.
- V - do cronograma de execução das obras em 5 (cinco) vias, com prazo máximo de 2 (dois) anos para execução.
- VI - do memorial descritivo em 10 (dez) vias contendo:
- a) a descrição sucinta do parcelamento, com suas características e a fixação dos usos previstos;



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto

Integrar para Desenvolver

GABINETE DO PREFEITO

-32-

- b) as condições urbanísticas do parcelamento, além das constantes das Diretrizes da Prefeitura Municipal;
- c) a indicação das áreas de interesse público que passarão ao domínio do município;
- d) a enumeração dos equipamentos urbanos a serem implantados no parcelamento;
- e) a indicação das soluções previstas para o destino das águas pluviais, para os sistemas de abastecimento de água potável, para a disposição dos esgotos sanitários, quando for o caso;
- f) a indicação das soluções de paisagismo, quanto à recomposição da cobertura vegetal, nas áreas que sofrerem intervenção;

VII - da minuta do contrato padrão.

§ 1º - Os projetos serão assinados pelo proprietário ou seu representante legal e pelo profissional responsável, devidamente registrado no CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e na Prefeitura Municipal.

§ 2º - Aprovado o Projeto, por ocasião da retirada da documentação o interessado encaminhará à Prefeitura Municipal uma cópia do projeto aprovado, em papel vegetal transparente.

Art. 56 - Da área total objeto do plano de parcelamento serão destinadas a áreas públicas as seguintes porcentagens mínimas:

- I - 20% (vinte por cento) nos casos de desmembramento com áreas superiores a 3.000 M² (três mil metros quadrados);
- II - 35% (trinta e cinco por cento) nos casos de loteamento, assim distribuídos:



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto

Integrar para Desenvolver

GABINETE DO PREFEITO

-33-

- a) 20% (vinte por cento) para as vias de circulação;
- b) 10% (dez por cento) para o sistema de lazer;
- c) 5% (cinco por cento) para áreas institucionais.

§ 1º - Não se consideram, para efeito do disposto neste artigo, as áreas pertencentes à Zona Z.1;

§ 2º - Quando a área destinada a vias de circulação não atingir 20% (vinte por cento), a diferença que faltar para completar o percentual do parágrafo será acrescida ao sistema de lazer.

Art. 57 - A aprovação de projetos por parte da Prefeitura Municipal será precedida, obrigatoriamente, da aprovação prévia dos seguintes órgãos:

- I - A Engenharia Sanitária da Secretaria de Saúde e da CETESB;
- II - do Ministério da Aeronáutica, quando o parcelamento estiver localizado dentro da zona de proteção do aeródromo de Ubatuba
- III - do Ministério da Marinha, quando a gleba for adjacente a terrenos de marinha;
- IV - do CONDEPHAAT, quando o parcelamento envolver áreas ou imóveis tombados;
- V - da Secretaria da Agricultura do Estado de São Paulo quando envolver áreas do Parque Estadual da Serra do Mar.

Parágrafo único: Não se aplica o disposto neste artigo aos projetos de remanejamento, desdobramento e fusão de lotes.

Art. 58 - Qualquer retirada de terra, seja com a finalidade de parcelamento ou não, estará sujeita à aprovação prévia da Municipalidade e à expedição do competente Alvará, devendo os projetos:



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto

Integrar para Desenvolver

GABINETE DO PREFEITO

-3-

- I - não atingir terrenos com inclinação superior a 25º (vinte e cinco graus), e que possam ser avistados das praias e das rodovias SP-55 ou BR-101;
- II - prever após a retirada do material, a recomposição da cobertura vegetal nos cortes efetuados;
- III - indicar o volume de terra a ser removido e o prazo de execução da obra, que constarão do respectivo alvará fornecido pela Prefeitura Municipal.

SEÇÃO III - DA EXECUÇÃO DOS PARCELAMENTOS

Art. 59 - Nos planos de parcelamento serão exigidas as seguintes obras:

- I - de abertura das vias de circulação, como indicados no Capítulo II;
- II - de execução completa do sistema de captação de águas pluviais, incluindo guias e sargetas;
- III - de pavimentação das vias carroçáveis com rampas superiores a 5% (cinco por cento);
- IV - de execução das redes de abastecimento de água e energia elétrica;
- V - de execução do sistema de disposição de esgotos sanitários compatíveis com o local, de acordo com o projeto aprovado pela CETESB;
- VI - de recomposição vegetal nos cortes e aterres efetuados.

Parágrafo único: A execução das obras referidas no artigo não poderá descaracterizar a topografia original das áreas destinadas a lotes, ao sistema de lazer e às áreas institucionais.



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto

Integrar para Desenvolver

GABINETE DO PREFEITO

-35-

Art. 60 - para obter a aprovação do plano de parcelamento, os interessados deverão caucionar, em favor da Prefeitura Municipal, através de competente instrumento de garantia hipotecária de execução de obras, lotes do empreendimento com áreas variando de 30 a 50% (trinta a cinquenta por cento) da área líquida loteada.

§ 1º - A porcentagem será determinada, a critério da Prefeitura Municipal, tendo em conta o custo de implantação da infra-estrutura.

§ 2º - A constituída garantia prevista no artigo não desobriga o parcelador do integral cumprimento das obras previstas no artigo 59.

§ 3º - Expirado o prazo de execução do parcelamento, o parcelador será constituído em mora, podendo a Prefeitura Municipal completar as obras e promover a execução da garantia, respondendo o parcelador pelo pagamento integral das despesas excedentes à garantia, sem prejuízo do disposto no § 3º do Art. 61 desta Lei.

§ 4º - Excetua-se das exigências deste artigo os parcelamentos cujos projetos não exijam execução de obras.

§ 5º - O resgate ou a liberação dos lotes caucionados poderá ser parcial e proporcional às obras já executadas, a critério da Prefeitura Municipal.

Art. 61 - Examinados os documentos e pagas as taxas devidas, a Prefeitura Municipal terá um prazo de 45 (quarenta e cinco) dias úteis para aprovar o projeto ou manifestar-se, através de "comunique-se", quanto ao indeferimento do projeto ou ao pedido de cumprimento de exigências ou alterações.

§ 1º - Não respondido pelo interessado o "comunique-se" no prazo de 30 (trinta) dias, o processo será arquivado.



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto

Integrar para Desenvolver

GABINETE DO PREFEITO

-36-

§ 2º - O alvará de execução do parcelamento terá o prazo de validade de 2 (dois) anos, contados da data da sua expedição, caducando igualmente em 180 (cento e oitenta) dias, também contados da data da sua expedição, quando não registrado o projeto aprovado no Cartório do Registro de Imóveis dentro desse último prazo.

§ 3º - Vencido o prazo de execução total ou parcial do plano de parcelamento e verificada a sua inexecução, a parte não executada ficará sujeita à nova aprovação e às disposições legais então vigentes.

SEÇÃO IV - DO REMANEJAMENTO, DESDOBRAMENTO E FUSÃO DE LOTES

Art. 62 - Aplica-se aos remanejamentos, desdobramentos e fusão de lotes, no que couber, o disposto nesta Lei.

Art. 63 - O processo será instruído com os seguintes instrumentos:

I - planta da quadra, em 10 (dez) vias, na escala de 1:500 (um por quinhentos), assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, da qual conste o que se pretende executar;

II - planta, em 1 (uma) via, do plano original a ser modificado;

III - memorial descritivo justificativo, em 10 (dez) vias;

IV - Planta de situação, em 1 (uma) via, na escala 1:25.000 (um por vinte e cinco mil);

V - planta em papel vegetal transparente, em 1 (uma) via;

VI - título de propriedade, certidões negativas de ônus e de tributos municipais relativos ao imóvel.



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto

Integrar para Desenvolver

GABINETE DO PREFEITO

-37-

CAPÍTULO V

DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I - DA CLASSIFICAÇÃO DO USO E DA OCUPAÇÃO

Art. 64 - Observada a Zona em que se situe a parcela de terreno, seu uso e sua ocupação serão classificados como:

- I - permitido;
- II - em desacordo;
- III - irregular

Parágrafo único: As características das Zonas de que trata o artigo são as especificadas nas tabelas IV e V.

Art. 65 - O uso ou a ocupação em desacordo serão tolerados, a título precário, desde que regulares, à vista da legislação municipal anterior a esta lei, comprovada essa regularidade por documento hábil expedido pela municipalidade.

§ 1º - O uso em desacordo, entretanto, deverá adequar-se aos níveis de ruído e de emissão de poluentes e aos horários de funcionamento compatíveis com a zona onde esteja localizado, na forma da legislação vigente.

§ 2º - Nas ocupações em desacordo não serão admitidas quaisquer ampliações que agravem a não conformidade, senão às obras necessárias à segurança e salubridade da edificação.

§ 3º - O documento hábil expedido pela Municipalidade, de que trata o "caput" deste artigo, será um dos seguintes com exclusão dos demais:

- a) alvará de funcionamento;
- b) habite-se;
- c) alvará de conservação de obra.



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto — Integrar para Desenvolver

GABINETE DO PREFEITO

-38-

- Art. 66 - O uso permitido poderá instalar-se em ocupações em desa cordo desde que esta tenha sido aprovada até a data da publicação desta lei.
- Art. 67 - Consideram-se IRREGULAR os usos e as ocupações em qual quer zona de uso, sem o amparo de um dos seguintes documentos expedidos pela Prefeitura Municipal:
- alvará de funcionamento e
 - habite-se ou alvará de conservação.
- Art. 68 - Será concedido o prazo de 12 (doze) meses, a contar da data da notificação expedida pela Prefeitura, aos usos e ocupações em situação irregular e localizados em zona permitida, para sua regularização perante a Municipalidade.
- Art. 69 - Aos usos em situação IRREGULAR não passíveis de regularização na forma do Art. 68, serão concedidos os seguintes prazos para a transferência de local de suas instalações:
- 12 (doze) meses quando o uso estiver instalado em imóvel próprio;
 - 18 (dezoito) meses quando o uso estiver instalado em propriedade de terceiros;
 - 24 (vinte e quatro) meses para usos industriais ou incompatíveis.
- Art. 70 - Aos usos em situação REGULAR, porém em localização EM DESACORDO e que sejam geradores de tráfego inconvenientes para a cidade, ou que produzam níveis de ruídos, resíduos ou odores lesivos ao meio ambiente, será concedido um prazo de 3 (três) anos para a transferência, a contar da data da expedição da notificação expedida pela Prefeitura.
- Art. 71 - Todas as ocupações e usos que, embora PERMITIDOS, sejam geradores de tráfego pesado de veículos, e em especial



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto

Integrar para Desenvolver

GABINETE DO PREFEITO

-39-

os postos de abastecimento de combustível, centros comerciais, supermercados e oficinas mecânicas, terão suas aprovações sujeitas a parecer do Conselho do Plano Diretor Físico, que examinará suas implicações com o sistema viário, a largura das ruas adjacentes e as condições de estacionamento propostas.

SEÇÃO II - DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES

Art. 72 - As infrações a esta Lei sujeitarão o infrator:

- I - ao embargo da obra, do parcelamento ou dos serviços;
- II - à cassação do respectivo Alvará;
- III - à demolição da obra ou desfazimento do serviço.

Art. 73 - O auto de infração ou embargo, lavrado com precisão e clareza, sem entrelinhas, emendas ou rasuras, deverá:

- I - mencionar o local, dia e hora da sua lavratura;
- II - referir-se, sempre que possível, ao nome do infrator, citando o das testemunhas presentes ao ato;
- III - descrever o fato que constitui a infração, indicar o dispositivo legal ou regulamentar violado e fazer referência ao termo de fiscalização em que se consignou a infração, quando for o caso;

§ 1º - As omissões ou incorreções do auto não acarretarão sua nulidade, quando do processo constarem elementos suficientes para determinação da infração ou do infrator.

§ 2º - A assinatura do infrator ou de seu preposto, não constitui formalidade essencial à validade do auto, não implica em confissão e a recusa da assinatura não agravará a pena;

§ 3º - Se o infrator, ou quem o represente, não puder ou não quiser assinar o auto, far-se-á menção dessa circunstância.



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto

Integrar para Desenvolver

GABINETE DO PREFEITO

-40-

Art. 74 - Da lavratura do auto de infração ou de embargo será intimado o infrator:

- I - pessoalmente, sempre que possível, mediante entrega de cópias do mesmo ao autuado, seu representante ou preposto, contra recibo, datado no original;
- II - por carta, acompanhada de cópia do auto, com aviso de recebimento postal (AR), datado e firmado pelo destinatário ou alguém de seu domicílio;
- III - por edital, publicado no átrio da Prefeitura Municipal ou no Diário Oficial, com prazo de 30 (trinta) dias, se desconhecido o domicílio do infrator.

Art. 75 - O auto de infração ou de embargo será sempre lavrado pela Fiscalização do órgão interessado, que fará o acompanhamento do processo até sua conclusão e propondo, quando for o caso, as medidas finais cabíveis na espécie.

Art. 76 - Do auto de infração ou de embargo caberá defesa, a ser apresentada pelo interessado no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados da data do recebimento do auto ou no prazo do inciso III do artigo 74.

Art. 77 - Julgada improcedente a defesa ou se apresentada fora do prazo estabelecido no artigo anterior, será o processo remetido ao órgão fazendário competente, para imposição das penalidades cabíveis.

Art. 78 - As infrações às disposições desta Lei classificam-se em:

- I - GRAVES - pelo parcelamento do solo, a exploração de pedreiras e de portos de areia, sem o competente Alvará da Prefeitura Municipal; pelo fechamento, sob qualquer forma, do livre acesso às praias e às costeiras; pela invasão, obstrução sob qualquer forma, ou ocupação de áreas públicas e abertura de vias de circulação, sem expressa autorização da municipalidade.



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto

Integrar para Desenvolver

GABINETE DO PREFEITO

-41-

- II - MÉDIAS - pela execução de obras, serviços e retirada de terras, sem o competente Alvará ou em desacordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal;
- III - LEVES - pela distribuição de folhetos de promoção de vendas, que estejam em desacordo com o projeto aprovado;
- IV - MÍNIMAS - pela sonegação de informações à fiscalização e nos demais casos não enquadráveis nos incisos I, II e III do artigo.

Art. 79 - As multas de que trata esta Seção II serão dos seguintes valores, expressos em UFM's:

- I - GRAVES - 500 (quinhentos) UFM's.
- II - MÉDIAS - 100 (cem) UFM's;
- III - LEVES - 20 (vinte) UFM's;
- IV - MÍNIMAS - 05 (cinco) UFM's.

Parágrafo único: A unidade de valor fiscal (UFM) mencionada no artigo é a criada pela Lei Municipal nº 452, de 22 de Dezembro de 1.975, e será indicada nesta Lei pela sigla "UFM".

Art. 80 - As multas poderão ser reduzidas a 10% (dez por cento) do seu valor, a juízo do Prefeito Municipal, se o infrator comprovar, em requerimento fundamentado, que o ato irregular que motivou sua aplicação foi sanado, adequando-se ao disposto nesta Lei.

Art. 81 - Na reincidência, as multas serão sempre aplicadas em dobro.

Art. 82 - O pagamento da multa não exime o infrator do cumprimento do dispositivo legal violado, nem do ressarcimento dos danos por ele eventualmente causados.



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto

Integrar para Desenvolver

GABINETE DO PREFEITO

-42-

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 83 - A Prefeitura Municipal não assume qualquer responsabilidade civil pelos prejuízos causados a terceiros, em consequência da execução de projetos por ela aprovados, tampouco reconhece direito à propriedade, pela aprovação de projetos.

Art. 84 - Os parcelamentos do solo não aprovados pela Prefeitura Municipal, ainda que implantados e mesmo que alienados os lotes, total ou parcialmente, estão sujeitos à ação municipal quanto à sua regularização que atenderá, sempre que possível, ao disposto nesta Lei.

Art. 85 - Todas as despesas judiciais ou extra-judiciais, indispensáveis ao registro do parcelamento, inclusive as relacionadas com a caução de lotes, seu respectivo registro e averbações, correrão por conta exclusiva do loteador.

Art. 86 - Os anexos citados nesta Lei: ANEXO I - Planta de Zoneamento em escala 1:25.000; ANEXO II - Tabela das Características das Vias de Circulação; ANEXO III - Tabela dos Grupos de Uso; ANEXO IV - Tabela dos Modelos de Ocupação do Solo; ANEXO V - Tabela dos Modelos de Uso e Ocupação por Zona, e ANEXO VI - Encarte do Zoneamento e Uso do Solo de Picinguaba, ficam fazendo parte integrante desta Lei.

Art. 87 - Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação, ficando revogadas as Leis Municipais ns. 144 de 02 de janeiro de 1.968; 505 de 27 de Dezembro de 1.977; 515 de 10 de Abril de 1.978; 557 de 24 de Março de 1.979; 574 de 03 de Setembro de 1.979; 595 de 18 de Dezembro de



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto

Integrar para Desenvolver

GABINETE DO PREFEITO

-43-

1.979; 621 de 02 de Dezembro de 1.980; 630 de 16 de Abril de 1.981; 638 de 11 de Agosto de 1.981; 640 de 31 de Agosto de 1.981; 644 de 05 de Novembro de 1.981; 665 de 12 de Julho de 1.982; 671 de 29 de Novembro de 1982, 709 de 12 de Dezembro de 1.983 e todas as demais disposições em contrário.

Ubatuba, 14 de fevereiro de 1984

Pedro Paulo Teixeira Pinto
Prefeito Municipal

Registrada em livro próprio na Diretoria de Expediente do Gabinete do Prefeito e publicada por afixação em lugar de costume, data supra.

José Carlos da Silva
D.E.G.F.

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTANCIA BALNEARIA DE UBATUBA

LEI Nº 711 DO PLANO DIRETOR FISICO
ANEXO I PLANTA DE ZONEAMENTO

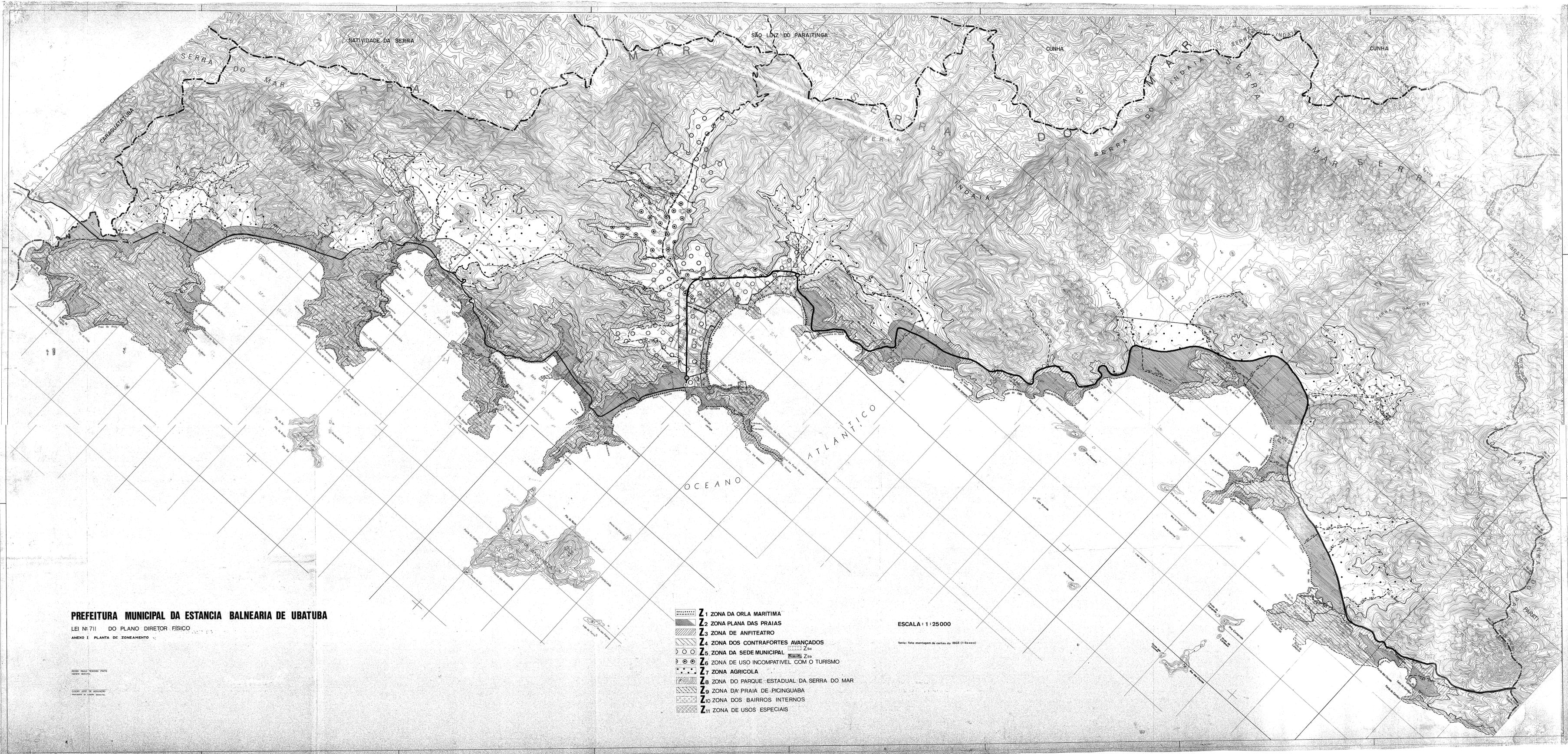
PROJETO: PAULO TORRES DA SILVA
REVISOR: MARCELO

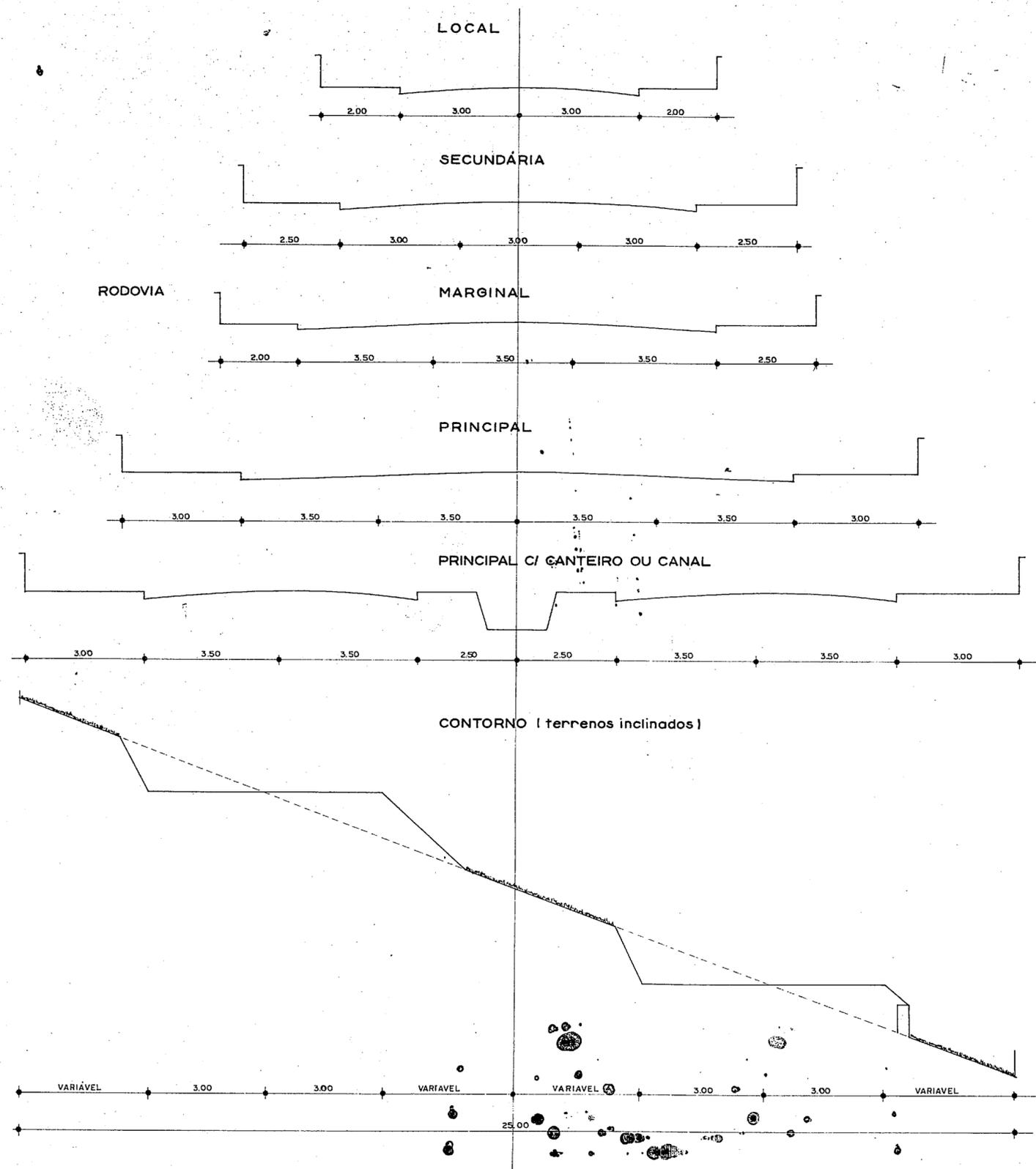
COORDENADOR DE PROJETOS
PRESIDENTE DO COMISSÃO

-  **Z1** ZONA DA ORLA MARITIMA
-  **Z2** ZONA PLANA DAS PRAIAS
-  **Z3** ZONA DE ANFITEATRO
-  **Z4** ZONA DOS CONTRAFORTES AVANÇADOS
-  **Z5** ZONA DA SEDE MUNICIPAL
-  **Z6** ZONA DE USO INCOMPATIVEL COM O TURISMO
-  **Z7** ZONA AGRICOLA
-  **Z8** ZONA DO PARQUE ESTADUAL DA SERRA DO MAR
-  **Z9** ZONA DA PRAIA DE PICINGUABA
-  **Z10** ZONA DOS BAIRROS INTERNOS
-  **Z11** ZONA DE USOS ESPECIAIS

ESCALA : 1 : 25000

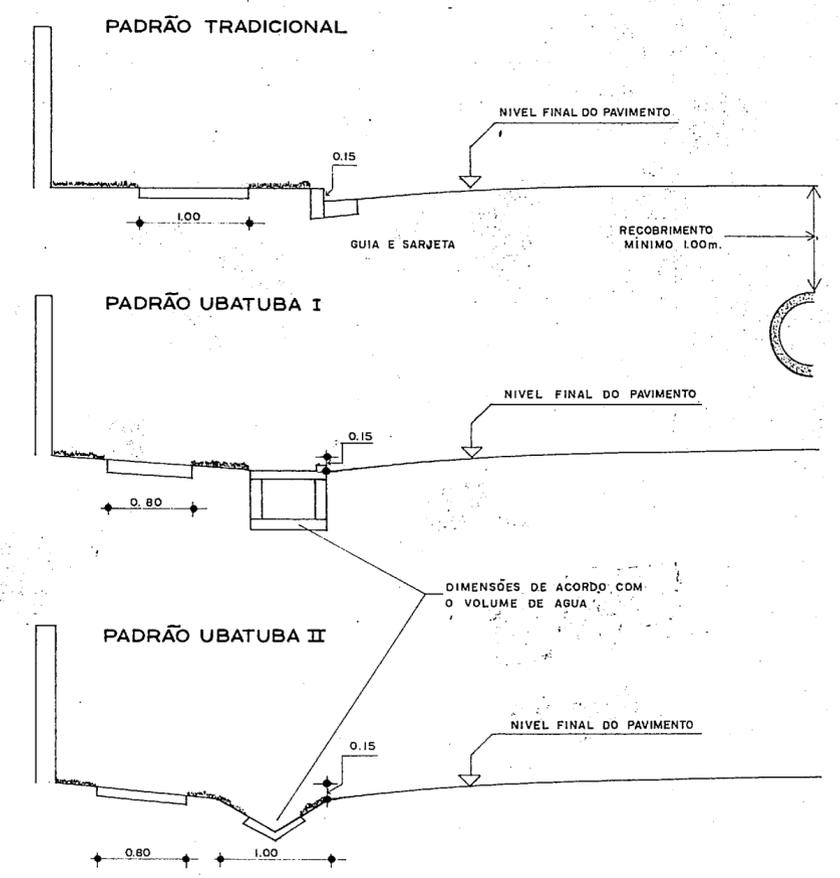
Fonte: foto montagem de cartas do IBGE (1:50000)





DOMÍNIO (m.)	CARROCAVEL (m.)	RAMPA (MAX) (%)	RAMPA (MIN) (%)
10.	6.	10.	0.25
14.	9.	10.	0.25
15.	10.5	10.	0.25
20.	14.	10.	0.25
25.	14.	10.	0.25
25.	12.	10.	0.25

CALÇADAS TIPO

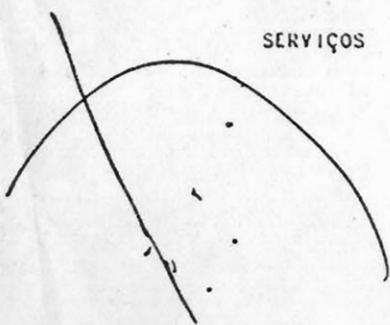


ANEXO II - DAS CARACTERÍSTICAS DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTANCIA BALNEARIA DE UBATUBA	
SISTEMA VIÁRIO PADRÃO LEI Nº 711 DE 1984	
PEDRO PAULO TEIXEIRA PINTO PREFEITO MUNICIPAL	 CICERO JOSÉ DE JESUS ASSUNÇÃO PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTANCIA BALNEARIA DE UBATUBA
ANEXO III - TABELA DOS GRUPOS DE USO

HABITACIONAL	<p>R1 Edificações destinadas à habitação, uma por lote.</p> <p>R2 Unidades residenciais agrupadas horizontalmente, e/ou verticalmente, até um máximo de 6 habitações por agrupamento.</p> <p>R3 Unidades agrupadas verticalmente com 2 pavimentos, ou pilotis mais dois pavimentos.</p> <p>R4 Unidades agrupadas verticalmente, com até 4 pavimentos, ou pilotis mais 4 pavimentos.</p>	EVENTUAL	<p>E1 Administração pública, empresas concessionárias de serviços públicos, agências bancárias, terminais de ônibus, cinemas, teatros, estabelecimentos de diversões, escolas, albergues, asilos, bibliotecas, centros de saúde, igrejas, hospitais, clínicas, restaurantes, serviços automobilísticos não mencionados em II, estacionamento de automóveis, agências de turismo.</p>
HOTELEIRO	<p>H1 Pensões, pousadas, até 10 quartos.</p> <p>H2 Hotéis de pequeno porte, até 20 quartos.</p> <p>H3 Clubes, colônias de férias, motéis, hotéis de mais de 20 quartos.</p> <p>H4 Campings.</p>	AGRÍCOLA	<p>A1 Uso de caráter agro-pecuário, ocupações destinadas à agricultura, piscicultura, reflorestamento, indústrias que processam matéria prima da agricultura ou piscicultura.</p>
COTIDIANO	<p>C1 Pequeno comércio básico, açougue, mercearia, avícolas, armazéns, casas de massas, farmácia, livraria, papelaria, jornais e revistas, lanchonetes, bares, padarias, docerias, pastelarias, perfumarias, sorveteria, quitanda, artesanato, antiquário, caça e pesca, floricultura, galeria de arte.</p> <p>C2 Comércio eventual de porte médio, diversificado e que não esteja incluído em II.</p>	INCOMPATÍVEL	<p>II Uso incompatível com a atividade turística, ou que lhe sirva de apoio. Indústria em geral, comércio atacadista, comércio varejista e seus depósitos, depósitos de caráter atacadista, empresas de transportes, exceto para embarque e desembarque de passageiros, oficinas de transformação de matéria prima, ou de prestação de serviços que produzam ruídos ou trabalhem com metal, madeiras ou artefatos de cimento, estabelecimentos como mercearias, marmoraria, cantaria, fábrica de blocos, serralherias, estabelecimentos que produzam mau cheiro devido aos processos ou matérias primas utilizadas, tais como cortumes ou de preparo e armazenamento de pescado, concessionárias de veículos.</p>
SERVIÇOS	<p>S1 Serviços básicos, tais como escritórios, consultórios autônomos, barbeiros, chaveiros, eletricitas, encanadores, oficinas de consertos de utensílios domésticos, de roupas e de objetos pessoais, instituto de beleza, sapateiros, lavanderias, imobiliárias, academia de ginástica, costureiras, despachantes, estúdio e laboratório fotográfico, pintura de placas e painéis.</p> <p>S2 Serviços diversificados que não estejam incluídos em II.</p>	NÃO INCÔMODO	<p>I2 Uso industrial ou de serviço que pode equiparar-se aos usos C2 e S2, e cujos níveis de produção de ruídos, de vibrações de poluição ambiental, de geração de tráfego e de lixo sejam equivalentes aos daquelas categorias. Instalação sujeita à aprovação do Conselho</p>



ANEXO IV - TABELA DOS
MODELOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

UNIDADE DE CAPACIDADE MÓDULOS DE OCUPAÇÃO	ÁREA DO LOTE		TAXA DE OCUPAÇÃO	COEFICIENTE DE APROVEITAM. ^{TO}	TAXA DE IMPERMEABIL.	ÁREA MÍNIMA DE TERRENO + OU ÁREA CONSTRUI- DA POR UNI- DADE ●	FRENTE	RECUOS			VAGAS PARA ESTACION. POR UNIDADE	DECLIVIDADE DO LOTE		
	COMUM	ESQUINA						FRENTE	FUNDOS	LATERAL		ABAIXO DE 30 %		ACIMA DE 30 %
	m ²	m ²	m.	m.	m.	PAVIM.	PILOTI + PAVIM.	ALTURA MÁXIMA DO EDIFÍCIO						
	MÍNIMA	MÍNIMA	MÍNIMA	MÍNIMO	MÍNIMO	Nº MÁXIMO	Nº MÁXIMO							
MO.1	300	360	0.5	1.0	0.7	150 +	10	4	2	15/15	1	2	1	9
MO.1A	300	360	0.5	1.0	0.7	15 ●	10	4	2	15/15	1 / 60m ² DE CONSTRUÇÃO	2	1	9
MO.2	450	500	0.5	1.0	0.7	450/500 +	12	4	2	2/2	L	2	2	12
MO.3	500	500	0.3	0.6	0.5	35 ●	15	4	3	3/3	1	2	-	12
MO.4	500	500	0.5	1.0	0.7	35 ●	15	4	3	3/3	1	-	2	12
MO.5	600	600	0.5	1.0	0.7	600 +	12	4	2	2/2	1	2	2	12
MO.6	600	600	0.5	2.0	0.7	35 ●	15	4	4	3/3	1	-	4	20
MO.7	700	700	0.3	0.6	0.5	35 ●	20	4	3	3/3	1	2	-	12
MO.8	700	700	0.5	1.0	0.7	35 ●	20	4	3	3/3	1	-	2	12
MO.9	800	800	0.4	0.8	0.6	800 +	15	6	4	3/2	2	2	1	12
MO.10	1.000	1.000	0.3	0.6	0.5	30 ●	15	6	4	3/3	1	2	2	12
MO.11	1.500	1.500	0.3	0.3	0.5	1.500 +	15	6	4	3/3	2	2	2	12
MO.12	3.000	3.000	0.3	0.6	0.5	30 ●	30	6	4	3/3	1	2	2	12
MO.13	4.000	4.000	0.2	0.2	0.4	4.000 +	20	8	4	3/6	2	2	2	12
MO.14	10.000	10.000	-	-	-	100 ●	-	6	4	4/4	1	1	1	6

ANEXO V - TABELA DOS MODELOS DE
USO E OCUPAÇÃO POR ZONA

- SUJEITO A PARECER DO CONSELHO
- + EXIGIDA A APROVAÇÃO DA CETESB

		Z 1	Z 2A	Z 2B	Z 2C	Z 3	Z 4	Z 5	Z 5A	Z 5B	Z 6	Z 7	Z 8	Z 9	Z 10	Z 11	
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	R1	—	MO 9	MO 5	MO 2	MO 11	MO 13	MO 1	MO 1	MO 1	MO 2	—	—	26	MO 1	
	AGRUPADO HORIZONTAL	R2	ARTIGO 16	—	—	MO 7	—	—	MO 1	MO 1	MO 1	MO 2	—	—	ARTIGO	MO 1	
	AGRUPADO VERTICAL (2)	R3		—	—	MO 7/8	—	—	MO 3/4	MO 3/4	MO 3/4	MO 3/4	—	—	ELO	MO 7/8	
	AGRUPADO VERTICAL (4)	R4		—	—	—	—	—	MO 6	MO 6	—	MO 6	—	—	ARTIGO	MO 6	CONSELHO
RECREIO	HOTELEIRO PENSÕES	H1	VER	—	MO 5	MO 2	—	—	MO 1	MO 1	MO 1	MO 2	—	—	DETERMINADO P	MO 1	•
	HOTELEIRO PEQUENO PORTE	H2		MO 10	MO 10	MO 10	MO 10	—	MO 10	MO 10	MO 10	MO 10	—	—		MO 10	•
	HOTELEIRO PORTE MAIOR	H3		MO 12	MO 12	MO 12	MO 12	MO 12	MO 12	MO 12	MO 12	MO 12	—	—		MO 12	•
	CAMPINGS	H4		—	MO 14	MO 14	—	—	MO 14	—	MO 14	MO 14	—	—		MO 14	•
COTIDIANO	COMERCIO LEVE	C1	PERMITIDO	—	MO 5	MO 2	—	—	MO 1A	MO 1A	MO 1A	MO 2	—	—	OCUPAÇÃO E USO	MO 1	APROVAÇÃO
	COMERCIO MEDIO	C2		—	—	—	—	—	MO 1A	MO 1A	MO 1A	MO 2	—	—		MO 1	
	SERVICO LEVE	S1		—	MO 5	MO 2	—	—	MO 1A	MO 1A	MO 1A	MO 2	—	—		MO 1	
	SERVICO MEDIO	S2		—	—	—	—	—	MO 1A	MO 1A	MO 1A	MO 2	—	—		MO 1	
	EVENTUAL	E1	NADA	MO 1	MO 5	MO 2	MO 11	MO 13	MO 1	MO 1	MO 1	MO 2	—	—		MO 1	
	INCOMPATIVEL / INDUSTRIAL	I1		—	—	—	—	—	—	—	—	MO 2	—	—		—	
NÃO INCOMODO	I2		—	—	—	—	—	—	MO 1	—	—	MO 2	—	—		MO 1	USO

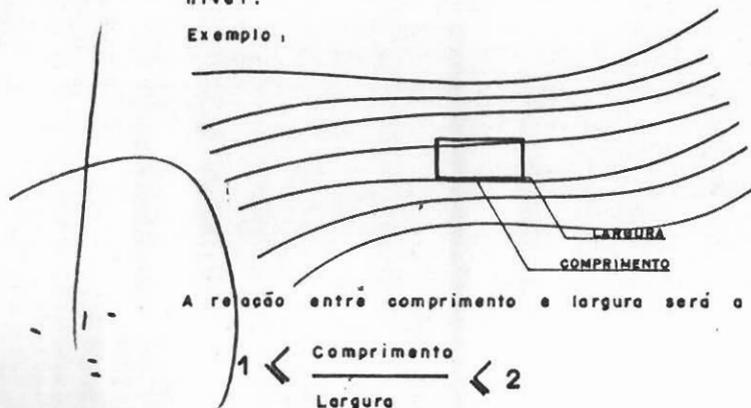
PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE UBATUBA

ANEXO VI - ENCARTE DO ZONEAMENTO E USO DO SOLO DA PICINGUABA

EXIGÊNCIAS PARA EDIFICAÇÕES

1. IMPLANTAÇÃO: O comprimento deve situar-se no mesmo sentido das curvas de nível.

Exemplo:



A relação entre comprimento e largura será a seguinte:

$$1 < \frac{\text{Comprimento}}{\text{Largura}} < 2$$

Das cortes porventura necessários não poderão resultar taludes com altura superior a 1,50 m. Os taludes deverão ser recomposto com vegetação. Somente serão permitidos muros de arrimo feitos ou revestidos de pedra natural.

2. PAREDES: Em pau-a-pique (taipa de mão), tijolos de barro ou blocos de concreto revestidos com argamassa.

Pé direito máximo sob os frechais: 3,00 m (três metros).

3. JANELAS: A relação entre altura e largura será a seguinte:

$$1 < \frac{\text{Altura}}{\text{Largura}} < 1,5$$

Largura máxima permitida = 1,00 m (um metro).

4. PORTAS EXTERNAS: A relação entre altura e largura será a seguinte:

$$\frac{\text{Altura}}{\text{Largura}} < 2$$

Altura máxima permitida: 2,20 m.

5. COBERTURA: Em sapé ou telhas de barro tipo capa e canal em duas águas.

6. ESTRUTURAS: Não serão permitidas estruturas metálicas ou em concreto aparente.

7. OCUPAÇÃO DO TERRENO: Somente serão permitidas mais de uma edificação por lote se o referido lote possuir, por edificação, área igual ou superior à estabelecida na tabela de zoneamento e uso do solo.

Ex: Edificações Habitacionais na Z.D e I.

Lote de 250,00 m² - uma edificação

Lote de 500,00 m² - duas edificações

Para uso de Recreio serão permitidas até 03 (três) edificações por área de lote mínimo estabelecido na tabela, desde que a área de cada uma delas não ultrapasse à média das 05 (cinco) edificações mais próximas existentes.

RESTRIÇÕES GERAIS

1. Nas áreas de preservação ambiental não serão permitidos parcelamentos nem edificações.
2. A delimitação dos terrenos não poderá ser feita por meio de muros ou cercas. Somente poderá ser feita por meio de árvores, arbustos e acidentes geográficos naturais.

EXIGÊNCIAS PARA PARCELAMENTOS

1. Pavimentação das vias de circulação permitida apenas com paralelepípedos
2. Iluminação: com postes de altura igual ou inferior a 6,00 m (seis metros) de madeira; fiação subterrânea; com lâmpadas incandescentes.
3. Obediência às demais normas do Município relativas a parcelamentos.

PICINGUABA - TABELA DE ZONEAMENTO E USO DO SOLO DA PICINGUABA (Z9)

ZONAS	USOS PERMITIDOS	ÁREA MINIMA DE LOTE	VIAS DE CIRCULAÇÃO (CAMINHOS)	TAXA MINIMA DE OCUPAÇÃO E COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	RECUO FRONTAL MINIMO	RECUOS LATERAIS MINIMOS
Z9 a 1	HABITACIONAL COMERCIAL PESQUEIRO	250.00 M2	SECUNDÁRIAS (1)	0,4 (2)	2.00 M (3)	1.50 M
Z9 a 2	HABITACIONAL AGRICOLA	300.00 M2	SECUNDÁRIAS (1)	0,4 (2)	2.00 M (3)	1.50 M
Z9 a 3	HABITACIONAL AGRICOLA	450.00 M2	SECUNDÁRIAS (1)	0,4 (2)	2.00 M (3)	1.50 M
Z9 b	HABITACIONAL	450.00 M2	PRINCIPAIS (4)	0,4 (2)	4.00 M	1.50 M
	COMERCIAL	450.00 M2				
	RECREIO	900.00 M2	SECUNDÁRIAS (1)			
	AGRICOLA	600.00 M2				
	PESQUEIRO	360.00 M2				
Z9 c	HABITACIONAL AGRICOLA	600.00 M2	PRINCIPAIS (4)	0,4 (2)	4.00 M	1.50 M

USOS :

HABITACIONAL : RESIDENCIAS UNIFAMILIARES

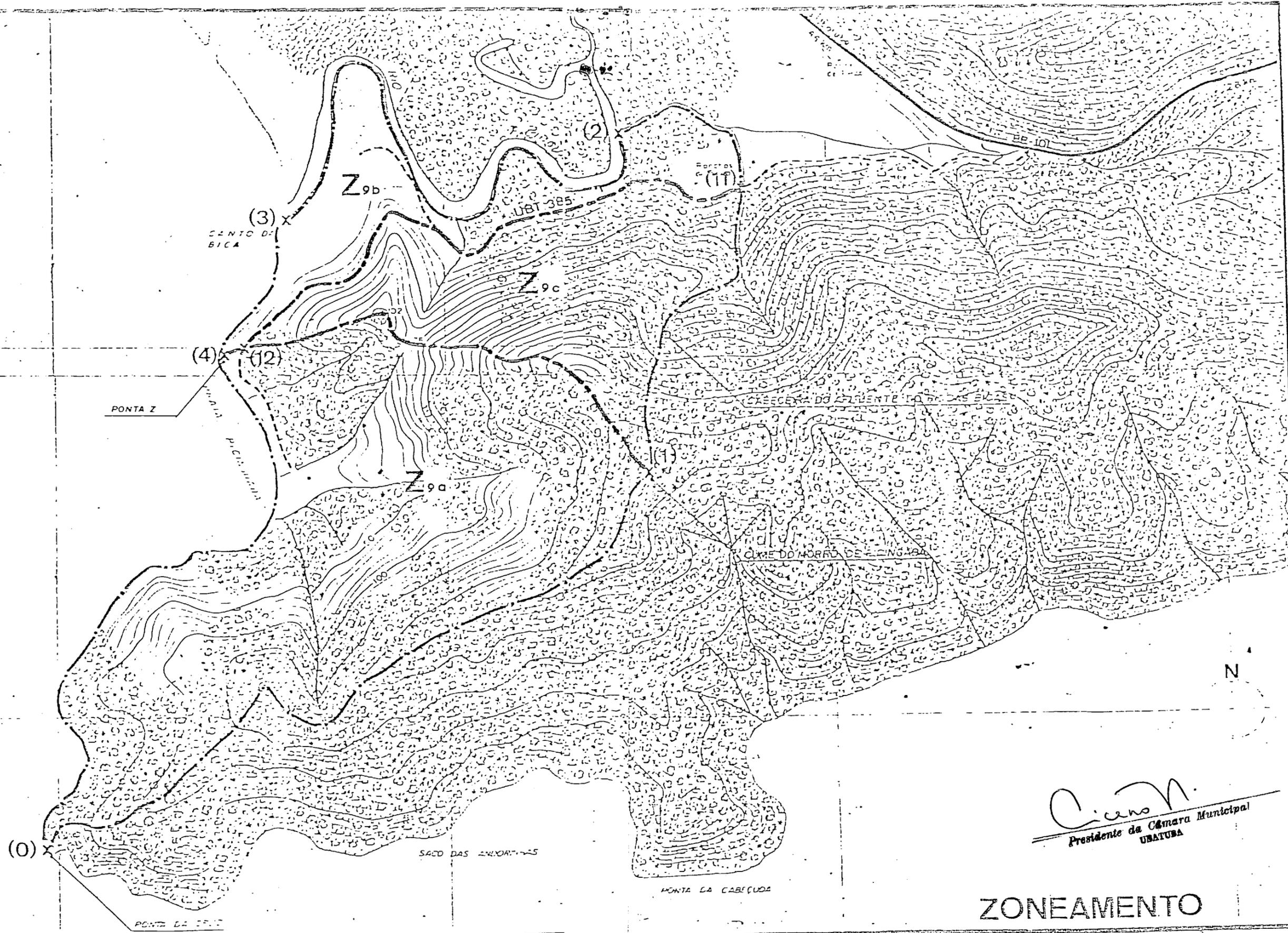
COMERCIAL : BARES; ARMAZENS; RESTAURANTES DE PRATOS TÍPICOS, LOJAS E ATELIERS DE ARTESANATO

RECREIO : HOTEIS; CLUBES E CAMPINGS

AGRICOLAS : PLANTAÇÕES; SILOS; SEMENTEIRAS; GALINHEIROS

PESQUEIRO : ABRIGO DE PEQUENAS EMBARCAÇÕES

- (1) CAMINHOS SECUNDARIOS : FAIXA DE DOMÍNIO DE 1m a 2m - RAMPA MÁXIMA DE 15% (ACIMA DESTA DECLIVIDADE SERÁ EXIGIDA ESCADARIA)
- (2) PERMITIDAS APENAS EDIFICAÇÕES TERREAS COM ÁREA NÃO SUPERIOR À MÉDIA DAS 5 (CINCO) EDIFICAÇÕES MAIS PRÓXIMAS EXISTENTE
- (3) NOS LOTES COM FRENTE PARA A ESTRADA URS 385 O RECUO MÍNIMO SERÁ DE 4.00m
- (4) CAMINHOS PRINCIPAIS : FAIXA DE DOMÍNIO DE 7.40m - FAIXA CARROÇAVEL DE 5.00m - RAMPA MÁXIMA DE 10%



Ciano
 Presidente da Câmara Municipal
 UBATUBA

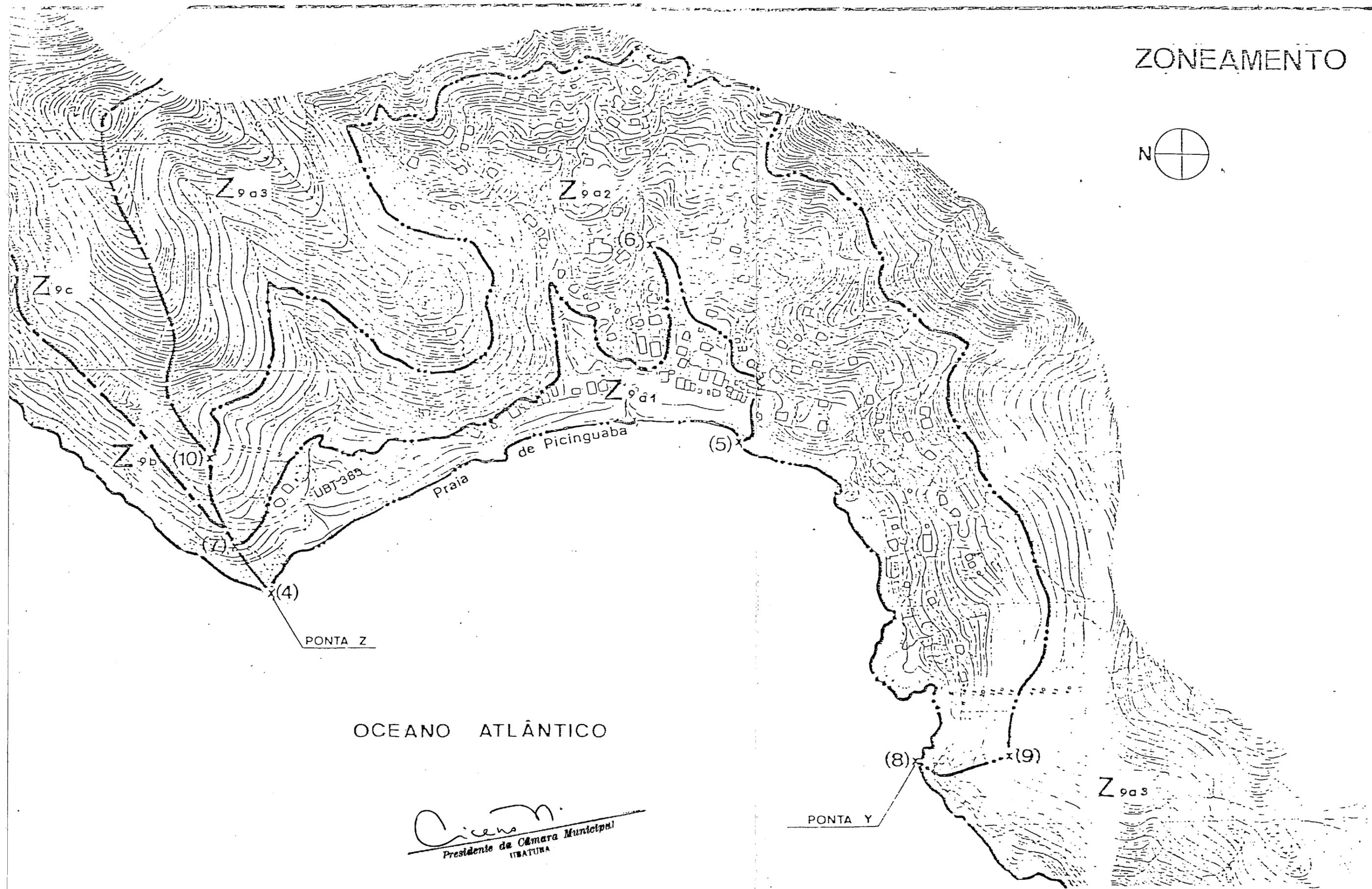
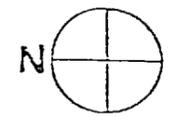
ZONEAMENTO

<p>INDICADORES</p> <p>de Fronteira</p> <p>de Zona</p> <p>Eleito</p> <p>Morango</p>	<p>Ribeirão e Corrego</p> <p>Rio</p> <p>Limites da Área</p> <p>Pratic</p>	<p>LIMITES DAS ZONAS</p>

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTANCIA BALNEARIA DE UBATUBA
 ANEXO VI - ENCARTE DO ZONEAMENTO E USO DO SOLO DA PINGUABA
 ZONEAMENTO

1
 ESCALA
 1: 10.000

ZONEAMENTO

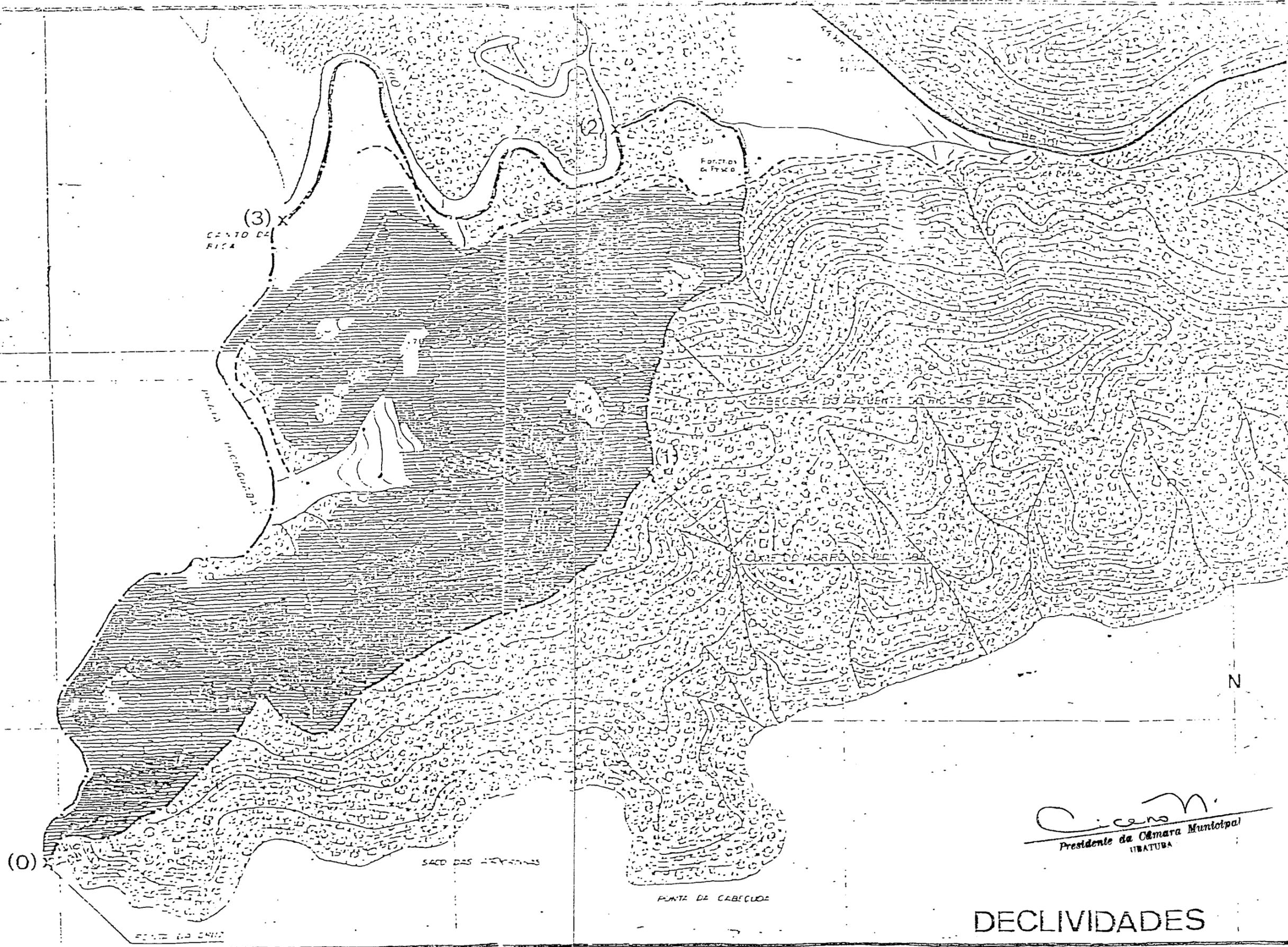


Cicero M.
Presidente da Câmara Municipal
UBATUBA

LEGENDAS:
DE ZONAS ———
E SUBZONAS - - - - -

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTANCIA BALNEÁRIA DE UBATUBA
ANEXO VI - ENCARTE DO ZONEAMENTO E USO DO SOLO DA PÍQUINGUABA
ZONEAMENTO

2
ESCALA
1:4.000



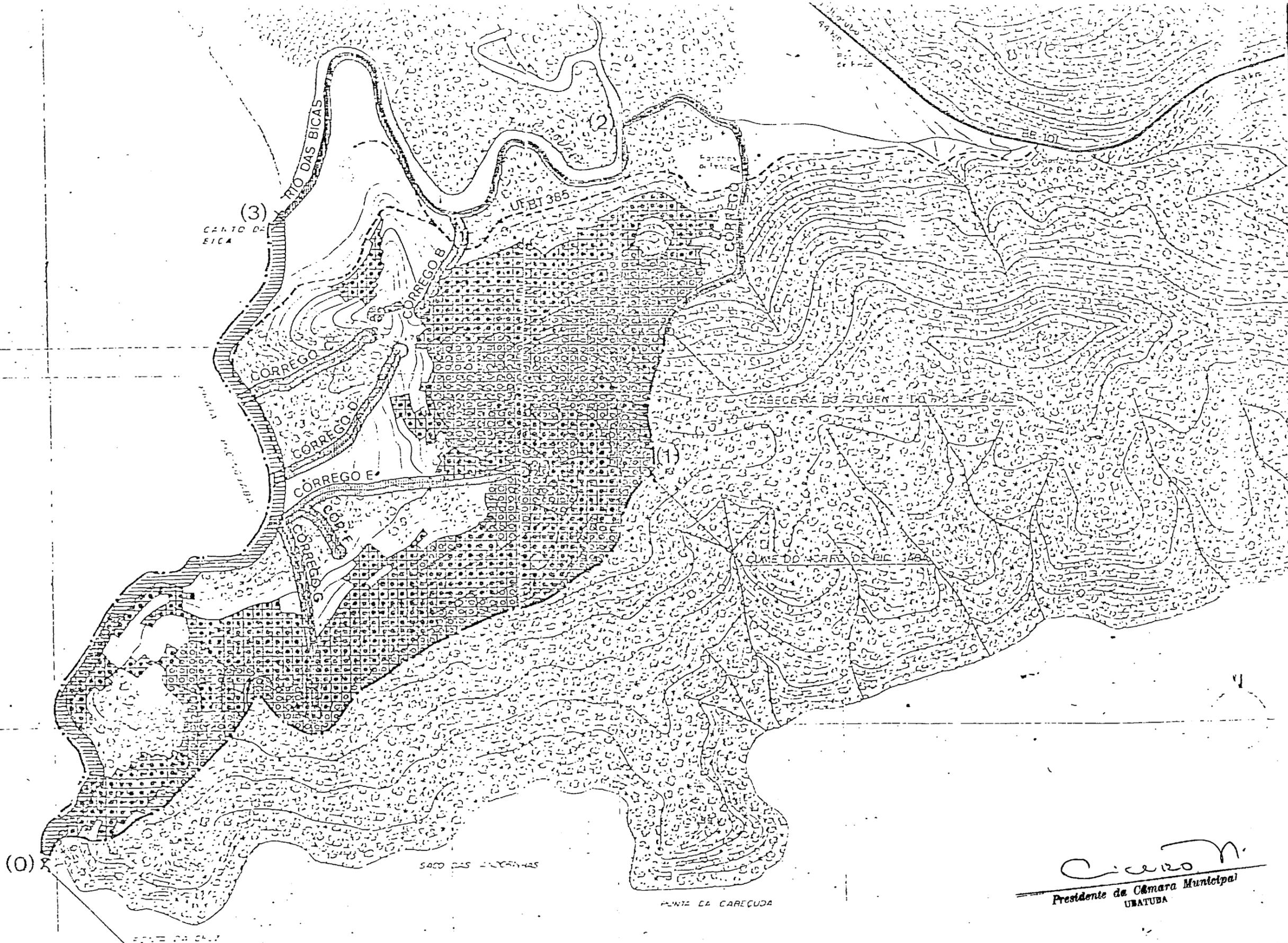
Cicero M.
 Presidente da Câmara Municipal
 UBATUBA

DECLIVIDADES

CONVENÇÕES	
<p>Estreito Pavimentado</p>	<p>Ribeirão e Córrego</p>
<p>Estreito sem Pavimentação</p>	<p>Rio</p>
<p>Fonte, Bueiro</p>	<p>Limites do Área Tombada</p>
<p>Via Maciça</p>	<p>Frio</p>
	<p>DECLIVIDADE IGUAL OU SUPERIOR A 60%</p>
	<p>DECLIVIDADE DE 30 A 60%</p>
	<p>DECLIVIDADE DE 0 A 30%</p>

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTANÇIA BALNEÁRIA DE UBATUBA
 ANEXO VI - ENCARTE DO ZONAMENTO E USO DO SOLO DA PICINGUABA
 DECLIVIDADES

3
 ESCALA
 1:10.000

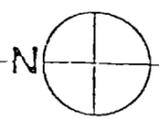
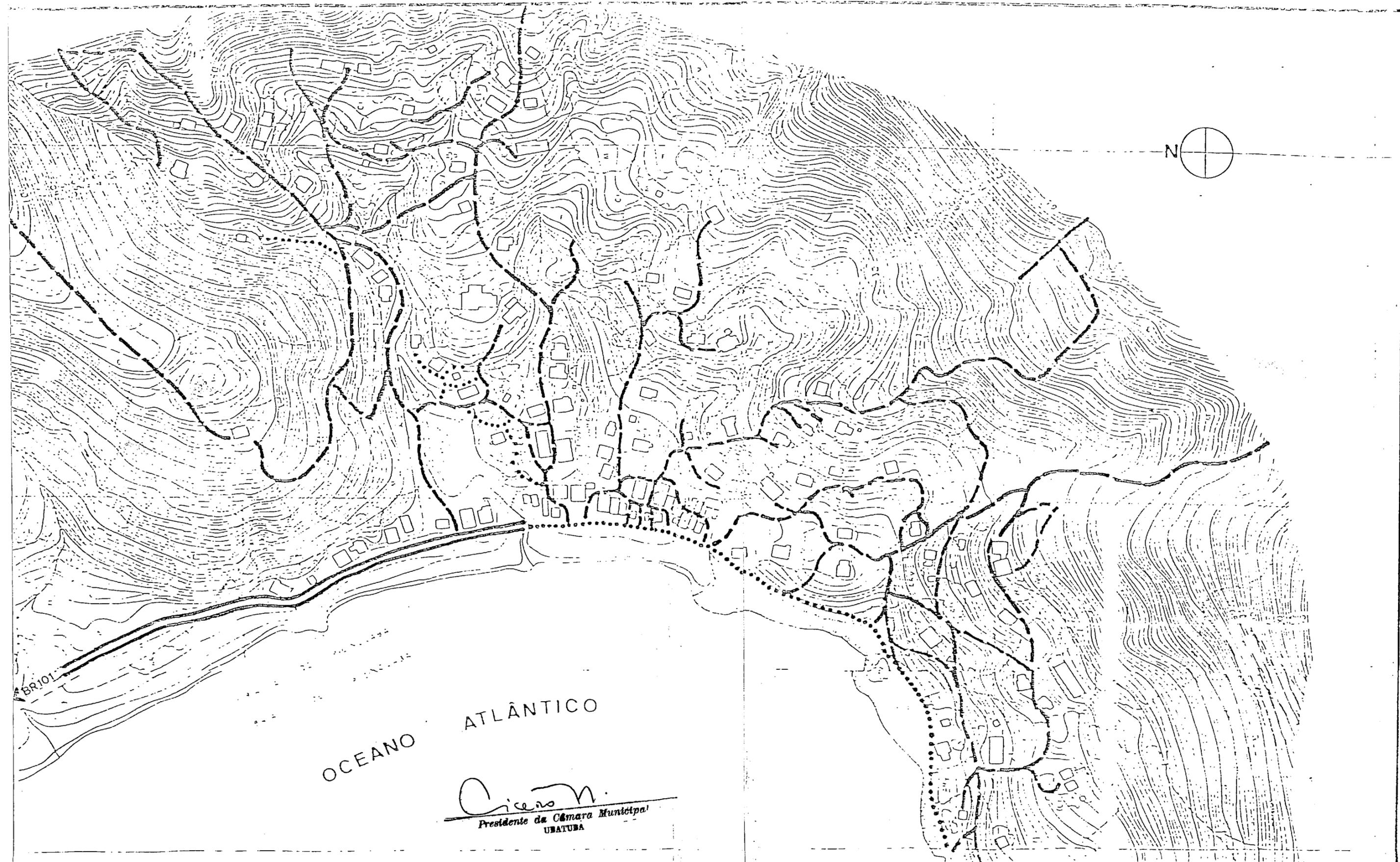


C. C. M.
 Presidente da Câmara Municipal
 UBATUBA

LEGENDO	
com Pavimentação	
sem Pavimentação	
Estreito, Eucalipto	
Maciço	
Ribeirões e Corregos	
Rio	
Limites da Área Tombada	
Preço	
COTAS ALTIMÉTRICAS ACIMA DE 100m	
DECLIVIDADES REAIS OU SUPERIORES A 60%	
PROTEÇÃO AOS MANANCIAIS FAIXA DE MARGEM	

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTANÇIA BALNEÁRIA DE UBATUBA
 ANEXO VI - ENCARTE DO ZONEAMENTO E USO DO SOLO DA PICINGUABA
 AREAS DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

4
 ESCALA
 1:10.000



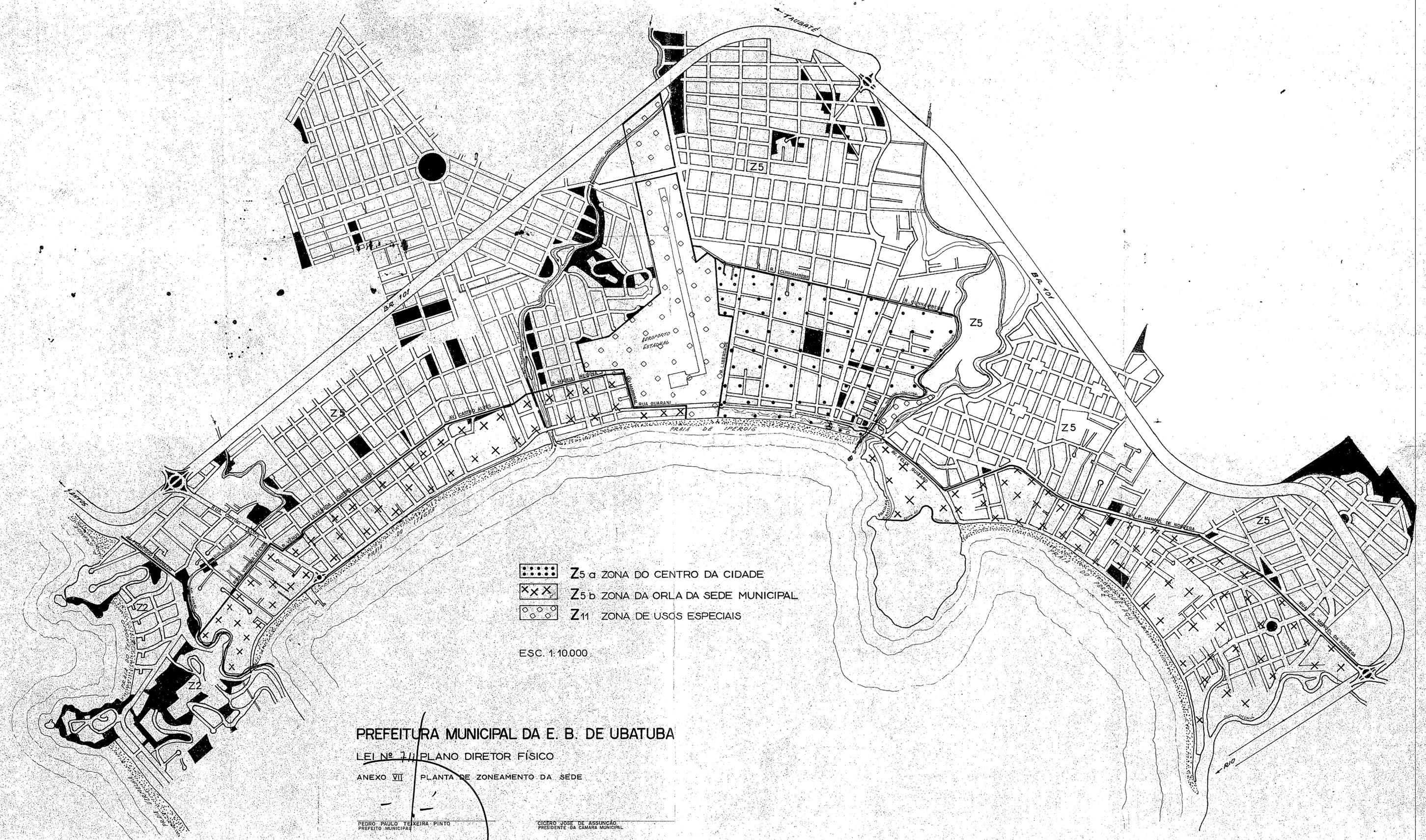
OCEANO ATLÂNTICO

Cicero N.
 Presidente da Câmara Municipal
 UBATUBA

CONVENÇÕES:
 ESTRADA DA PICINGUABA - UBT 385 
 CAMINHOS EXISTENTES 
 CAMINHOS INDEFINIDOS 

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTANCIA BALNEÁRIA DE UBATUBA
 ANEXO VI ENCARTÉ DO ZONEAMENTO E USO DO SOLO DA PICINGUABA
 ESTRADAS E CAMINHOS EXISTENTES

5
 ESCALA
 1:2.000



- Z5 a ZONA DO CENTRO DA CIDADE
- XXX Z5 b ZONA DA ORLA DA SEDE MUNICIPAL
- ◇◇◇◇◇ Z11 ZONA DE USOS ESPECIAIS

ESC. 1:10.000

PREFEITURA MUNICIPAL DA E. B. DE UBATUBA
 LEI Nº 711 PLANO DIRETOR FÍSICO
 ANEXO VII PLANTA DE ZONEAMENTO DA SEDE

FEDRO PAULO TEIXEIRA PINTO
 PREFEITO MUNICIPAL

CÍCERO JOSÉ DE ASSUNÇÃO
 PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL