



47

047

Prefeitura da Estância Balneária de Caraguatatuba
Estado de São Paulo

LEI Nº 1.073 DE 22 DE SETEMBRO DE 1.978

Aprovada Em 02 / 10 / 81
Pela Lei n.º 1.175 / 81

Altera a Lei Municipal nº 1045, de 18 de outubro de 1977 que regulamentou o uso do solo no Município, e dá outras providências.

DOUTOR JOSÉ BOURABEY, Prefeito Municipal da Estância Balneária de Caraguatatuba. Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu promulgo a seguinte Lei:-

Artigo 1º- Os anexos I e III da Lei Municipal nº 1045, de 18 de outubro de 1977, passam a vigorar com a redação constante dos anexos da mesma ordem integrantes desta Lei.

Artigo 2º- Ficam acrescidos os seguintes itens aos artigos 6º - da Lei Municipal nº 1045, de 18 de outubro de 1977:

"Artigo 6º - Para os efeitos desta Lei, são estabelecidas as seguintes categorias de uso e siglas correspondentes:-

I-R 1 - Residência Unifamiliar - até 2(dois) pavimentos, destinado à habitação permanente ou veraneio, correspondente a 1(uma) habitação por lote.

II-R 2 - Bloco Residencial Vertical - devendo atender as seguintes disposições:

- a)-se apoiará sobre pilotis;
- b)-área mínima necessária do lote 600m²;
- c)-para Z 1, poderá ter até 6(seis) pavimentos, incluindo o pavimento térreo;
- d)-para as demais zonas até 4(quatro) pavimentos, incluindo o pavimento térreo;
- e)-a área livre sob os pilotis (térreo) não será considerada como área construída para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, sendo que, poderá ser usado até 50% desta área para usos de zeladoria, jogos, etc.

III-R 3 - Condomínio Horizontal - conjunto de unidades habitacionais, até 2(dois) pavimentos, destinado à habitação permanente ou veraneio, devendo atender as seguintes disposições:-

- a)-área mínima necessária do lote de 600m²;
- b)-recuos mínimos necessários para as laterais e fundos serão de dois(2) metros;
- c)-área mínima construída por unidade habitacional será de



60(sessenta)m²;

te) metros;

da seguinte forma:-

d)-frente mínima necessária do lote deverá ser de 20 (vin

e)-taxa de ocupação máxima será de 40%, sendo distribuída

1-para o conjunto das unidades habitacionais até 30%;
2-para a administração (zeladoria, depósitos, vestiários ,
etc.) até 5%, sendo o mínimo obrigatório de 20(vinte)m² de área construída;

3-para a área comunitária coberta (salão de jogos, estar ,
etc.) 5%, sendo o mínimo obrigatório de 30(trinta)m².

f)-será permitida a delimitação de áreas privada de até -
20% do total da área do terreno, podendo a metade da mesma ser utilizada para -
abrigo coberto;

g)-na apresentação do projeto Deverá constar:

1-delimitação das áreas comunitárias e privativas;

2-implantação do sistema viário interno e áreas de estacio
namento, quando houver;

3-implantação de equipamentos de lazer.

IV-R 4 - Conjunto Residencial - até 2(dois) pavimentos, desti
nado à habitação permanente correspondente a mais de uma habitação por lotes, to
dos com frente para via oficial devendo atender as seguintes disposições:-

a)-área mínima de terreno por unidade é de 125m²;

b)-frente mínima do terreno é de 5m;

c)-recuo de frente mínimo de 5m;

d)-máximo de 8(oito) unidades por agrupamento.

V-C 1 - Comércio Varejista Diário - comércio varejista de
subsistência que atende às necessidades humanas diárias, oferecendo à venda gêne
ros perecíveis e produtos de rápida absorção, tais como: pão, carne, leite, pes
cados, frutas, legumes e verduras.

VI- C 2- Comércio Varejista Ocasional - é o que atende às ne
cessidades humanas ocasionais, tais como: armazéns, bazar, farmácias, livrarias,
loterias e papelarias.

VII-C 3 - Comércio Atacadista - comércio não varejista de pro
dutos relacionados ou não ao uso residencial.

VIII-C t - Comércio de Turismo - comércio ocasional, ligado ao
turismo, ou de recreação, tais como: lanchonetes, restaurantes, sorveterias, can
tinas, chopperias, "boites", bombonieres, "souvenir", floricultura, charutarias,



jornais e revistas.

IX-S 1 - Prestação de Serviço de Natureza Comercial - serviços de cunho comercial, tais como: imobiliárias e administração de bens, agências de publicidade, escritórios em geral, empresas limpadoras de saneamento e higienização e estúdios fotográficos.

X-S 2 - Prestação de Serviços de Natureza Institucional - tais como: consultórios médicos e odontológicos, escritórios de assessoria e consultoria, estabelecimentos de crédito em geral, cartórios, barbearias, casas de banho, fisioterapia, institutos de beleza e agências de emprego.

XI-S 3 - Prestação de Serviços de Natureza Industrial Compatível - são as que podem adequar-se aos mesmos padrões de uso residencial no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, níveis de ruídos, e poluição ambiental, tais como: construtoras, consertos de máquinas e utensílios domésticos em geral, sapatarias, tinturarias, lavanderias, tapeçarias, alfaiatarias e instalação de máquinas e equipamentos.

XII-S 4 - Prestação de Serviços de Natureza Industrial não Compatível - são os que implicam na fixação de padrões específicos no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, níveis de ruídos e poluição ambiental, tais como: oficinas mecânicas, oficinas de montagens industriais, oficinas de transformação de matérias-primas ou de prestação de serviços através de máquinas de percussão manual e trabalhos com metal, madeira, artefatos de cimento e depósitos de materiais de construção.

XIII-S e - Serviços Especiais - tais como: postos de gasolina, depósitos, garagens, terminais de carga e descarga de mercadorias.

XIV-S t - Prestação de Serviços de Natureza Turística - tais como: hotéis, motéis, postos de informações, clubes associativos, "campings" e colônias de férias.

XV-I a - Instituições de Âmbito Local - destinadas a lazer, saúde, educação, cultura, assistência social e cultos religiosos.

XVI-I t - Instituições de Natureza Turística - instituições relacionadas ao turismo, e usos especiais, tais como: jardins zoológicos e botânicos, aquários, anfiteatros, quadras de esportes, marinas, monumentos, lagos, nascentes, pistas de pouso, angares e heliportos.

XVII-A i - Atividades Industrial - entende-se por atividade industrial, aquelas relacionadas às funções portuárias, tais como: depósitos de líquidos, graneis, sólidos, "containers", matérias-primas acabadas ou semi acabadas, transformação de matérias primas em produtos acabados, montagem e/ou acabamentos



de produtos e a prestação de serviços que envolvam processos de execução similares aos processos industriais.

Parágrafo Único - Toda e qualquer instalação relacionada com a atividade industrial, deverá obedecer além das disposições previstas na presente Lei, a orientação e normas dos organismos Estaduais e Federais pertinentes."

Artigo 3º- Fica acrescentado no artigo 14 da Lei Municipal nº 1045, de 18 de outubro de 1977, o seguinte item que terá a numeração de "item X":

"X- Z 10- Zona de Corredor - zona de uso residencial e de prestação de serviços, formada pelas quadras que tenham pelo menos uma testada para as rodovias - BR-101 e SP-99 -, conforme anexo I".

Artigo 4º- Os Parágrafos do artigo 17 da Lei Municipal nº 1045, de 18 de outubro de 1977, passam a vigorar com a seguinte redação:

§ 1º- Fica definida na orla marítima uma faixa com largura de 30m(trinta metros), a partir da linha de primeira vegetação(jundu), nas praias e 15(quinze)metros nas costeiras onde somente serão autorizadas edificações e instalações que visem à recreação e o lazer esportivo, ou seja, parques, jardins, quadras de esportes, piscinas, marinas, rampas de acesso e garagens para barcos, bem como, cais e instalações destinadas a atender pescadores em locais públicos determinados pela Prefeitura Municipal, exceto no trecho compreendido entre os Rios Juqueriquerê e Santo Antonio, onde fica reservada faixa com largura de 80(oitenta) metros, destinada à implantação de equipamentos urbanos pelo poder Público.

§ 2º- As disposições do parágrafo anterior, não se aplicam aos loteamentos já aprovados pela Prefeitura Municipal.

§ 3º- Não é permitida a construção, nestas faixas, de elementos de vedação vertical (muros, cercas e similares).

§ 4º- Para a "Z 1" (Zona dos Núcleos Urbanos) será dispensado o recuo de frente quando 50%(cinquenta por cento) da extensão da testada da quadra, já estiver edificada no alinhamento.

§ 5º- No caso de lote de esquina, será exigido, em relação à Via Principal, recuo de frente mínimo, estabelecido no quadro de Posturas, anexo III, e mínimo de 2m(dois metros), em relação à Via Secundária.

§ 6º- A construção de edícula poderá ser executada no alinhamento de fundos e laterais do lote.

§ 7º- A construção de edículas com até 2(dois) pavimentos, somente será permitida nas Z 1 (Zona dos Núcleos Urbanos) e Z 2 (Zona de Apoio).

§ 8º- Não será permitido o fracionamento de lote, com exceção dos situados na Z 2 (Zona de Apoio).

§ 9º- Os edifícios de mais de 2(dois) pavimentos, de uso misto situados na Z 1(Zona de Núcleos Urbanos) poderão prescindir de piloti.



Prefeitura da Estância Balneária de Caraguatatuba
Estado de São Paulo

051

-5-

§ 10- Nas Z 2 (Zona de Apoio) e Z 3 (Zona Residencial Turística), os estabelecimentos de uso comercial e de prestação de serviços, deverão localizar-se nas proximidades de outros já existentes, a uma distância máxima de 50 (cinquenta) metros ou mínima de 1.000(mil) metros.

§ 11- As edificações em toda extensão da Av. Dr. Arthur Costa Filho, obedecerão ao recuo de 6(seis) metros de frente.

§ 12- Para as edificações de área construída acima de 400(quatrocentos)m², deverão ser previstas e delimitadas no projeto, áreas para estacionamento de veículos nas seguintes proporções:-

a)-para categoria de uso R 2, uma(1) vaga para cada 100 m² ou fração de área construída;

b)-para as demais categorias de uso, exceção a R1 e R 3 , uma vaga para cada 80m² ou fração de área construída;

c)-para supermercados, uma vaga para cada 30m² de área construída;

d)-hotéis e motéis, exceto para os situados na Z 1, uma vaga para cada apartamento;

e)-camping, uma vaga para cada barraca ou trailer.

§ 13- Para os lotes não de esquina, já aprovados, de áreas menores, conforme anexo III, ficam dispensados os recuos laterais.

Artigo 59- O artigo 48 da Lei Municipal nº 1045, de 18 de outubro de 1977, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Artigo 48- As multas correspondentes às infrações referidas no artigo 47, terão os seguintes valores:

I-Graves	-	20(vinte) VPR;
II-Médias	-	10(dez) VPR;
III-Leves	-	3(três) VPR;
IV-Minimas	-	50%(cinquenta por cento) de 1(um) VPR.

Parágrafo Único - O Valor Padrão de Referência (VPR) mencionado neste artigo, é aquele definido por Legislação Federal.

Artigo 60- Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Caraguatatuba, 22 de setembro de 1.978

Dr. José Bourabey
Prefeito Municipal

Publicada na Secretaria da Prefeitura, aos 22 de Setembro de 1.978

Eli Macedo

Chefe da Seção de Secretaria.

PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE CARAGUATATUBA
quadro de posturas lei nº 1.073/78 anexo III

ZONAS DE USOS	categorias de uso		lote minimo permitido	frente	recuos minimos		fundos	TO	CA
	permitidas	uso			até 2 pav.	maior			
Z 1	RI,	R 2, R 3	250 m ²	4 m	2 m APENAS DE UM LADO	3 m ambos os lados	2 m	0,5	2
	CI, C2, C3, Ct, SI, S2, S3	Se, St, Ia, It						0,8	
Z 2	RI,	R 2, R 3, R 4	300 m ²	4 m	2 m APENAS DE UM LADO	3 m ambos os lados	2 m	0,5	2
	CI, C2, C3, Ct, SI, S2, S3	S 4, Se, St, Ia, It						0,8	
Z 3	RI, CI, Ct	R 2, R 3, St, Ia, It	360 m ²	5 m	2 m APENAS DE UM LADO	3 m ambos os lados	2 m	0,5	1
Z 4	RI	R 3, Ct,	450 m ²	6 m	2 m	—	2 m	0,5	1
Z 5	RI, CI, C2, C3, Ct, SI, S2 S3, S4, Se	R 2, R 3, R 4, St, Ia, It, AI	300 m ²	4 m	2 m APENAS DE UM LADO	3 m ambos os lados	2 m	0,5	2
Z 6	RI	St, Ia, It, R 3	1500 m ²	6 m	3 m AMBOS OS LADOS	—	2 m	0,25	0,5
Z 7	RI	St, It	4000 m ²	6 m	3 m AMBOS OS LADOS	—	2 m	0,15	0,30
Z 8	RI	R 2, R 3	300 m ²	4 m	2 m APENAS DE UM LADO	3 m ambos os lados	2 m	0,5	2
	CI, C2, C3, Ct, SI, S2, S3	S 4, Se, St, Ia, It						0,8	