



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ  
MAUÁ -- ESTADO DE SÃO PAULO -- BRASIL

LEI Nº 1 133, DE 30 DE ABRIL DE 1 970.

Estabelece normas de zoneamento de a  
côrdo com a Lei do Plano Diretor de -  
Desenvolvimento Integrado e dá outras  
providências.

AMÉRICO PERRELLA, PREFEITO MUNICIPAL DE MAUÁ, usando -  
das atribuições que lhe são conferidas por lei, tendo em vista o conte-  
údo do ofício nº 151/70, de 07 de abril de 1970, da Câmara Municipal de  
Mauá e com amparo no artigo 26 e seus parágrafos, do Decreto-Lei Comple-  
mentar nº 9, de 31 de dezembro de 1969, Lei Orgânica dos Municípios do  
Estado de São Paulo, promulga a seguinte L E I :

CAPÍTULO I

Disposições Preliminares

Artigo 1º - Esta Lei tem por objetivos:

- I - Estimular o uso mais adequado do terreno, tendo em vista a saúde, a segurança e o bem estar da popula-  
ção;
- II - Regular o uso dos terrenos para fins residenciais, comerciais, industriais e outras finalidades;
- III - Regular a área de ocupação nos lotes bem como o li-  
mite de utilização dos mesmos;
- IV - Distribuir de forma equilibrada a população no ter-  
ritório.

Artigo 2º - Para os efeitos dessa lei o Município é di-  
vidido em área urbana, área de expansão urbana e área rural, conforme -  
consta da Planta Oficial de Zoneamento.

Parágrafo Único - A delimitação precisa em áreas urba-  
nas de expansão urbana e rural será efetuada pela Assessoria Municipal  
de Planejamento e fixada por Decreto.

Artigo 3º - A área urbana é dividida em zonas assim dis-  
criminadas:

- I - R<sub>1</sub> - Zona residencial de baixa densidade
- II - R<sub>2</sub> - Zona residencial de média densidade

- segue fls. 2 -



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ  
MAUÁ -- ESTADO DE SÃO PAULO -- BRASIL

LEI Nº 1 133, DE 30 DE ABRIL DE 1 970. - Fls. 2 -

- III - R<sub>3</sub> e R<sub>4</sub> - Zonas residenciais de alta densidade
- IV - C<sub>1</sub> - Zona predominantemente comercial
- V - C<sub>2</sub> - Zona mista - comércio especializado - equipamento cultural
- VI - Zona industrial
- VII - E I<sub>1</sub> - Zona de expansão industrial
- VIII - E<sub>1</sub> e E<sub>2</sub> - Zonas especiais

§ 1º - Os limites dessas zonas são aquelas constantes da planta oficial, designada "Planta de Zoneamento".

§ 2º - A Assessoria Técnica de Planejamento deverá fixar com maior precisão os limites das zonas, baseando-se em plantas cadastrais que deverão ser atualizadas pela seção de Cadastro Físico e Fiscal no prazo de 180 dias a contar da data de aprovação desta lei.

§ 3º - O Poder Executivo aprovará essa delimitação por decreto.

Artigo 4º - A zona residencial R<sub>1</sub>, de baixa densidade, compreende os setores:

- I - ZRS<sub>1</sub> - Jardim Sônia Maria
- II - ZRS<sub>2</sub> - Vila Magine
- III - ZRS<sub>3</sub> - Jardim Zaira

Artigo 5º - A zona residencial R<sub>2</sub>, de média densidade, compreende os setores:

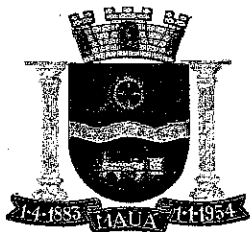
- I - ZRS<sub>4</sub> - Parque São Vicente
- II - ZRS<sub>5</sub> - Bairro da Matriz
- III - ZRS<sub>6</sub> - Jardim Anchieta
- IV - ZRS<sub>7</sub> - Parque das Américas

Artigo 6º - A zona mista R<sub>3</sub>, de alta densidade, compreende os setores:

- I - ZRS<sub>8</sub> - Vila Bocaina
- II - ZRS<sub>9</sub> - Jardim Capuava

Artigo 7º - A zona residencial, R<sub>4</sub> de alta densidade, - compreende o setor S - Vale do Taboão.

Artigo 8º - A zona predominantemente comercial, ZC<sub>1</sub>, - compreende a área existente entre o Vale do Tamanduateí e a Av. Barão



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ  
MAUÁ -- ESTADO DE SÃO PAULO -- BRASIL

LEI Nº 1 133, DE 30 DE ABRIL DE 1 970.

- Fls. 3 -

Av. Barão de Mauá, conforme consta da planta oficial de zoneamento.

Artigo 9º - A zona mista,  $ZC_2$ , corresponde de modo geral à área de comércio especializado e cultural compreendida entre a  $ZRS_4$ ,  $ZRS_5$  e faixa da Light.

Artigo 10 - A zona industrial, I, corresponde de modo geral às áreas compreendidas entre os limites do município com Santo André e São Paulo, a via projetada do Oratório e a estrada de Ferro - Santos-Jundiaí, conforme consta da Planta Oficial de Zoneamento, bem como as áreas compreendidas entre os limites do município com Ribeirão Pires.

Artigo 11 - A zona de expansão industrial, EI, corresponde de modo geral à área compreendida entre os limites do município com Ribeirão Pires e a diretriz do anel ferroviário conforme consta da planta oficial de zoneamento.

Artigo 12 - As zonas especiais  $E_1$  e  $E_2$  correspondem de modo geral respectivamente às áreas de reflorestamento, à área de uso agrícola e de pedreiras.

Artigo 13 - Para cada uma das zonas previstas, a presente lei fixa os seguintes elementos:

- I - os usos permitidos, permissíveis e proibidos.
- II - a área e a frente mínima dos lotes.
- III - a área mínima do terreno por habitação.
- IV - o índice de ocupação do lote.
- V - o índice de utilização do lote.
- VI - os recuos de frente, laterais ou de fundo.
- VII - outros elementos considerados importantes para o uso adequado dos terrenos.

CAPÍTULO II

Das Zonas Residenciais

Artigo 14 - Nas zonas residenciais  $R_1$ ,  $R_2$ ,  $R_3$  os usos permitidos são os seguintes:

- I - Residências
- II - escolas e bibliotecas

- segue fls. 4 -



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ  
MAUÁ -- ESTADO DE SÃO PAULO -- BRASIL

LEI Nº 1 133, DE 30 DE ABRIL DE 1 970. - Fls. 4 -

III - comércio do tipo vicinal (bares, quitandas, bazares, armazéns, pequenas oficinas de conserto, etc.)

IV - indústrias do tipo urbano que satisfaçam as seguintes exigências:

1. empregar no máximo 10 (dez) empregados;
2. ter área construída não inferior a 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);
3. consumir até 10 (dez) HP;
4. não ser do tipo incômodo, nocivo ou perigoso;
5. não trabalhar em período noturno, exceto padaria.

Artigo 15 - É proibido o uso industrial nos setores S<sub>2</sub> e S<sub>3</sub> da zona R<sub>1</sub> e nos setores S<sub>4</sub> e S<sub>5</sub> da zona R<sub>2</sub> e S<sub>8</sub> da zona R<sub>3</sub>.

Artigo 16 - Na zona residencial R<sub>4</sub>, a Assessoria Municipal de Planejamento deverá propor um zoneamento particularizado, cujas características gerais serão:

I - A Zona R<sub>4</sub> será projetada para uma ocupação de alta densidade, da ordem de 500 (quinhentos) hab./Ha;

II - A zona R<sub>4</sub> deverá se constituir numa unidade residencial onde o plano de urbanização geral será definido pela Assessoria Municipal de Planejamento.

III - É proibido o uso industrial na zona R<sub>4</sub>.

Artigo 17 - Nas zonas residenciais, o tamanho e as dimensões dos lotes serão 10x25m.

§ 1º - Os lotes atualmente existentes com área e frente inferiores ao estipulado neste artigo poderão ser constituídos desde que satisfaçam as demais exigências desta lei.

§ 2º - São considerados lotes existentes aqueles regularmente inscritos em Cartórios de Registro de Imóveis até à data da promulgação desta lei.

§ 3º - Para os lotes adquiridos em data anterior à promulgação desta lei e não inscritos em Cartório de Registro de Imóveis, concede-se o prazo de 3 (três) meses para que seja tomada essa providência, a partir da data da promulgação desta lei.

Artigo 18 - Em todas as zonas residenciais, as construções deverão obedecer às seguintes normas:



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ  
MAUÁ - ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

LEI Nº 1 133, DE 30 DE ABRIL DE 1 970.

- Fls. 5 -

- I - Índice de aproveitamento máximo do lote de 1,0.
- II - Índice de ocupação máxima de 70% (setenta por cento) da área do lote, inclusive edículas.
- III - Recuo de frente mínimo de 4,00m (quatro metros) para o uso residencial.
- IV - Recuo lateral conforme tabela anexa.

§ 1º - Nos lotes de frente para as vias do sistema viário municipal, o recuo deverá ser estabelecido pela Assessoria Municipal de Planejamento.

§ 2º - Nas zonas  $R_1$  e  $R_2$  só será permitida a construção de uma habitação por lote de 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados).

§ 3º - Nos setores  $S_4$ ,  $S_6$ ,  $S_7$ , da zona  $R_2$  e  $S_8$  da zona  $R_3$  é permitida a construção de mais de uma habitação por lote desde que para cada habitação corresponder uma testada mínima de 4,00m (quatro metros).

§ 4º - No caso de habitação coletiva, a cada unidade deverá corresponder 30 m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados) de terreno.

Artigo 19 - Para habitação coletiva deverá haver um espaço descoberto exclusivamente para recreação infantil, cuja área será calculada na base de 20m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados) por habitação e cuja menor dimensão não poderá ser inferior a 3,00m (três metros).

Artigo 20 - Nas zonas residenciais será permissível a utilização do pavimento térreo para fins comerciais permitidos nas zonas de comércio,  $ZC_1$ , conforme indicado no capítulo III desta lei.

Artigo 21 - Nos setores  $S_4$ ,  $S_5$  da zona  $R_2$  o índice de aproveitamento poderá superar o valor fixado no artigo 17, nos seguintes casos:

- I - 2,0 nos lotes de área não inferior a 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10,00m (dez metros).
- II - 3,0 nos lotes de área não inferior a 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) e frente mínima de 12,00m (doze metros).
- III - 4,0 nos lotes de área não inferior a 720,00m<sup>2</sup> (setecentos e vinte metros quadrados) e frente não



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ  
MAUÁ -:- ESTADO DE SÃO PAULO -:- BRASIL

LEI Nº 1 133, DE 30 DE ABRIL DE 1 970. - Fls. 6 -

não inferior a 15,00m (quinze metros).

CAPÍTULO III

Da zona predominantemente comercial e da zona mista.

Artigo 22 - Na zona predominantemente comercial, ZC<sub>1</sub>, permitem-se os seguintes usos:

- I - Estabelecimentos comerciais varejistas de gêneros alimentícios;
- II - Lojas de artigos escolares, papelerias, jornais e revistas;
- III - Lojas de serviços pessoais, tais como barbeiros e institutos de beleza;
- IV - Lavanderias e tinturarias;
- V - Farmácias;
- VI - Restaurantes, bares e cafés, padarias;
- VII - Lojas de departamento e bancos;
- VIII - Floriculturas;
- IX - Fotógrafos;
- X - Oficinas de consertos, tais como de aparelhos doméstico, relojoaria;
- XI - Oficinas mecânicas;
- XII - Alfaiates.

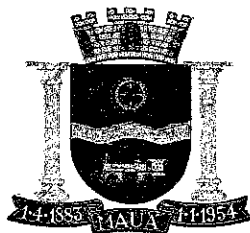
Parágrafo Único - Tais usos serão regulamentados por decreto.

Artigo 23 - Na zona predominantemente comercial, ZC<sub>1</sub>, é proibido o uso industrial, exceto aquele que ocupar energia não superior a 5 (cinco) HP e nem dispor de mais de 5 (cinco) empregados.

Artigo 24 - Todos os usos especificados deverão ser exercidos em recinto inteiramente fechado, exceto os postos de gasolina.

Artigo 25 - São proibidas todas as atividades industriais, sendo permissíveis apenas aquelas exercidas em estabelecimentos que atendam às seguintes condições:

- I - Empregar até 10 (dez) operários no máximo.
- II - Ter área construída até 400m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados).



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ  
MAUÁ - ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

LEI Nº 1 133, DE 30 DE ABRIL DE 1 970.

- Fls. 7 -

- III - Consumir menos de 15 (quinze) HP.
- IV - Não produzir detritos, ruídos ou exalações incômodas.
- V - Não trabalhar em período noturno, com exceção das padarias.

Artigo 26 - Na zona predominantemente comercial,  $ZC_1$ , a habitação unifamiliar deverá ocupar um lote de 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) com frente mínima de 10,00m (dez metros).

Artigo 27 - Na zona predominantemente comercial,  $ZC_1$ , as construções para fins comerciais ou misto com residência, deverão obedecer as seguintes normas:

- I - Índice de aproveitamento máximo do lote 6,0.
- II - Taxa de ocupação máxima de 90% (noventa por cento).
- III - Recuo lateral e do fundo conforme tabela anexa.

Artigo 28 - Nas vias principais é permitido todos os usos estabelecidos no artigo 21, além dos usos permitidos nas zonas residenciais a que pertencem naquele trecho.

Artigo 29 - Na zona mista,  $R_3$ , é permitido todo o uso estabelecido no artigo 21.

Artigo 30 - O índice de aproveitamento na zona mista é:

- I - 3,00 para os lotes de área não inferior a 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10,00m (dez metros).
- II - 4,0 para os lotes de área não inferior a 360,00 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) e frente máxima de 12,00m (doze metros).
- III - 6,0 para os lotes de área não inferior a 720,00 m<sup>2</sup> (setecentos e vinte metros quadrados) e frente mínima de 15,00m (quinze metros).

Artigo 31 - A zona mista  $ZC_2$  deverá ser objeto de um zoneamento particularizado dentro das seguintes diretrizes:

- I - Na zona mista  $C_2$  deverá ser localizada o novo centro cívico e cultural e sub-estação rodoviária.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ  
MAUÁ -- ESTADO DE SÃO PAULO -- BRASIL

LEI Nº 1 133, DE 30 DE ABRIL DE 1 970.

- Fls. 8 -

II - A zona mista C<sub>2</sub> deverá ser projetada pela Assessoria Municipal de Planejamento dentro dum plano de urbanização geral.

III - É proibido o uso industrial.

Artigo 32 - Na zona predominantemente comercial e na zona mista é permitido o comércio atacadista, depósitos e similares, desde que as operações de carga e descarga de veículos seja executada dentro dos lotes.

CAPÍTULO IV

Das zonas industriais

Artigo 33 - Na zona industrial I é permitido apenas e tão somente o uso industrial.

§ 1º - Na zona industrial será permissível a instalação de bancos, restaurante, centros de pesquisa industrial e escolas técnicas e alojamento para zelador.

§ 2º - O alojamento para zelador não poderá exceder de 70,00m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) de área construída.

Artigo 34 - A localização das indústrias deverá ser submetida à aprovação da Assessoria Municipal de Planejamento, cabendo a esta determinar a área verde, de proteção bem como futuras diretrizes em relação à área industrial.

CAPÍTULO V

Das zonas especiais

Artigo 35 - As zonas especiais correspondem às áreas agrícolas, às áreas de pedreiras e às áreas de reflorestamento. Entretanto, para fins considerados, as zonas especiais são aquelas que devem ser preservadas de ocupação urbanas por um prazo de 10 (dez) anos.

Artigo 36 - As construções de qualquer natureza nessas zonas estão sujeitas à aprovação da Assessoria Municipal de Planejamento e ao Conselho do Plano de Desenvolvimento Integrado.

Artigo 37 - Para fins considerados relevantes e benéficos

- segue fls. 9 -





PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUA  
MAUA -- ESTADO DE SÃO PAULO -- BRASIL

LEI Nº 1 133, DE 30 DE ABRIL DE 1 970 .

- Fls. 9 -

benéficos para a cidade, o Conselho Municipal de Planejamento, mediante parecer da Assessoria Municipal de Planejamento poderá estudar a ocupação proposta.

Artigo 38 - Nos loteamentos nas áreas de reflorestamento só poderão ser construídos uma habitação por lote de 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados). Só é permitido o uso comercial - tipo padaria, bar, café, quitanda.

CAPÍTULO VI

SEÇÃO I

Disposições Gerais

Artigo 39 - No caso de conjuntos residenciais de mais de 100 habitações, a serem construídos de uma só vez, o uso dos lotes poderá ultrapassar as exigências da zona em que estão localizadas, mediante a apreciação prévia da Assessoria Municipal de Planejamento e do Conselho Municipal de Planejamento, desde que sejam satisfeitas as seguintes exigências:

- I - as ruas do conjunto permitem o escoamento das águas pluviais.
- II - as habitações sejam ligadas à rede de energia elétrica, providas de abastecimento de água e rede de esgoto.

Artigo 40 - As normas desta lei não substituem nem isentam da obediência das normas de edificação que objetivam assegurar condições sanitárias determinadas pelo código de edificações do Município.

SEÇÃO II

Da Assessoria Técnica Municipal de Planejamento

Artigo 41 - A Assessoria Técnica Municipal de Planejamento se subordina diretamente ao Prefeito Municipal.

Artigo 42 - Ao assessor compete exercer as atividades relacionadas com a elaboração, atualização e controle do Plano Diretor



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ  
MAUÁ -- ESTADO DE SÃO PAULO -- BRASIL

LEI Nº 1 133, DE 30 DE ABRIL DE 1 970. - Fls. 10 -

do Município, tendo em vista as suas possibilidades de expansão física, econômica e social.

CAPÍTULO VII

Dos Recursos Financeiros

Artigo 43 - Para a execução do Plano, a Prefeitura poderá utilizar recursos provenientes das seguintes fontes:

- I - dotações e subvenções com essa finalidade;
- II - o produto das multas por infração das normas de Plano Diretor, e das normas de loteamento, zoneamento e de edificações;
- III - fundos especiais que venham a ser criados.

Artigo 44 - As verbas para execução do Plano deverão constar do orçamento anual, bem como dos programas plurienais de investimentos, conforme a Lei Federal nº 4 320, de 17 de março de 1964.

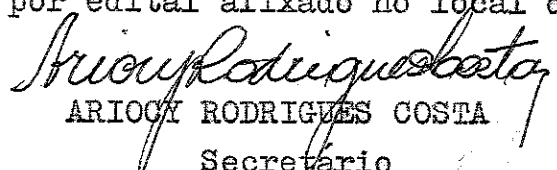
Artigo 45 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Mauá, em 30 de abril de 1 970.

  
AMÉRICO PERRELLA

Prefeito Municipal

Registrada na Secretaria e publicada na mesma data por edital afixado no local de costume.-

  
ARIOXY RODRIGUES COSTA  
Secretário