



LEI Nº 5.167, DE 1º DE JULHO DE 2016

1/6

Altera dispositivos da Lei Municipal nº 4.968, de 1º de julho de 2014, que dispõe sobre o uso, ocupação e urbanização do solo, na forma que estabelece, e dá outras providências.

DONISETE BRAGA, Prefeito do Município de Mauá, Estado de São Paulo, usando das atribuições conferidas pelo art. 60, III, da Lei Orgânica do Município, e tendo em vista o que consta do processo administrativo nº 224.662/1997, faço saber que a Câmara Municipal de Mauá aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte **LEI**:

Art. 1º Os incisos VI e LXXVI do art. 4º da Lei Municipal nº 4.968, de 1º de julho de 2014, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 4º (...)

(...)

VI - **área computável para cálculo do Coeficiente de Aproveitamento**: soma da área construída coberta, excetuando-se:

- a) abrigo para autos nas edificações de uso residencial dos tipos unifamiliar ou multifamiliar de pequeno porte, com no máximo 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados) e no multifamiliar do tipo vila, com, no máximo, 9,90m² (nove metros e noventa decímetros quadrados) de área por unidade;
- b) pavimentos de garagem quando estiver localizada no subsolo, no pavimento térreo ou no primeiro pavimento da edificação;
- c) área do pavimento térreo em pilotis, quando desembaraçado de qualquer vedação, a não ser a da caixa das escadas, elevadores e portaria, limitada a 30% (trinta por cento) da área do pavimento;
- d) caixas d'águas, barriletes, casa de máquinas, casa de gerador, lixeira, ático ou sótão.

(...)

LXXVI - **taxa de ocupação**: relação entre a área de projeção horizontal da edificação ou conjunto de edificações e a área do terreno, com exceção das áreas de projeção horizontal de abrigo de auto, de garagem e de subsolo;” (NR)

Art. 2º A alínea “c” do inciso I do art. 7º da Lei Municipal nº 4.968, de 1º de julho de 2014, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 7º (...)

I - (...)

(...)

- c) **Zona de Desenvolvimento Econômico 2 – ZDE 2**: corresponde às regiões com potencialidade para concentração de atividades econômicas voltadas para a operação logística, podendo, a critério da Administração, admitir o uso diversificado, em áreas localizadas junto à divisa dos municípios de Mauá e Santo André;” (NR)



LEI Nº 5.167, DE 1º DE JULHO DE 2016

2/6

Art. 3º Os incisos I, II e III do art. 9º da Lei Municipal nº 4.968, de 1º de julho de 2014, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 9º (...)

- I - **não incômodas**: categorias de uso residenciais e as categorias de uso não-residenciais com elas compatíveis, permitida sua localização em todo município, à exceção da categoria de uso residencial em ZDE 1 e ZDE 2;
- II - **incômodas I**: categorias de uso não residencial, cujos parâmetros de incomodidade permitem sua instalação em todo município, à exceção das vias locais 1;
- III - **incômodas II**: categorias de uso não residencial, cujos parâmetros de incomodidade permitem sua instalação em todo município, à exceção das vias locais 1 e vias locais 2;" **(NR)**

Art. 4º O *caput* do art. 14 da Lei Municipal nº 4.968, de 1º de julho de 2014, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 14. São considerados empreendimentos de impacto, onde exigir-se-á a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV/Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, e a aprovação destes estudos/relatórios pelo GEA – Grupo Especial de Análise, aqueles que possam vir a causar:" **(NR)**

Art. 5º O art. 18 da Lei Municipal nº 4.968, de 1º de julho de 2014, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 18. (...)

§ 1º No lote cuja área impermeabilizada exceder os 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e exceder 70% (setenta por cento) da área do terreno será exigida a construção de reservatório, sem prejuízo da manutenção das áreas permeáveis citadas no *caput*, de acordo com a seguinte equação:

$V = A_i \times I_p \times t \times T_p$, sendo:

V = Volume do reservatório (m³)

A_i = Área impermeabilizada (m²)

I_p = índice pluviométrico igual a 0,08m/h

t = tempo de duração da chuva igual a uma hora

T_p = taxa de permeabilidade exigida

§ 2º O reservatório de que trata o § 1º deste artigo poderá ser:

I - a céu aberto:

- a) não poderá ser projetado a uma distância inferior a 1,50 m das divisas do lote;
- b) poderá ter fundos e laterais impermeáveis, desde que apresentem condições de estabilidade e resistência de acordo com as Normas Técnicas Oficiais – NTO, vigentes registradas na Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.



LEI Nº 5.167, DE 1º DE JULHO DE 2016

3/6

II - subterrâneo:

- a) não poderá ser projetado a uma distância inferior a 1,50m das divisas do lote;
- b) deverá ter fundo, laterais e fechamentos impermeáveis, e que apresentem condições de estabilidade e resistência de acordo com as Normas Técnicas Oficiais – NTO, vigentes;
- c) a área sobre o reservatório deverá ter uso especificado e o fechamento deverá ser dimensionado conforme este uso, respeitando as Normas Técnicas Oficiais – NTO, registradas na Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

§ 3º Deverão, em ambos os casos previstos nos incisos I e II, ser garantidos padrões sanitários satisfatórios, de acordo com exigências dos órgãos competentes, os quais serão objetos de aprovação, a fim de se eliminar riscos de propagação de doenças e proliferações de seus vetores.

§ 4º Nos reservatórios subterrâneos e de céu aberto deverá ser garantido o isolamento físico destes, a fim de se evitar acidentes ou afogamentos.

§ 5º Nos casos de HIS poderá ser dispensada a obrigatoriedade da construção do reservatório de acumulação, a critério do GEA; em função dos condicionantes locais.” (NR)

Art. 6º O § 1º do art. 20 da Lei Municipal nº 4.968, de 1º de julho de 2014, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 20. (...)

§ 1º (...)

- I - abrigo para autos nas edificações de uso residencial dos tipos unifamiliar ou multifamiliar de pequeno porte, com no máximo 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados) e no multifamiliar do tipo vila, com no máximo, 9,90m² (nove metros e noventa décimos quadrados) de área por unidade;
- II - pavimentos de garagem quando estiver localizada no subsolo, no pavimento térreo ou no primeiro pavimento da edificação;
- III - área do pavimento térreo em pilotis, quando desembaraçado de qualquer vedação, a não ser a da caixa das escadas, elevadores e portaria, limitada a 30% (trinta por cento) da área do pavimento; que, caso excedida, será computada toda a área do pavimento.
- IV - caixas d'água, barriletes, casa de máquinas, casa de gerador, lixeira, ático ou sótão.” (NR)

Art. 7º O parágrafo único do art. 21 da Lei Municipal nº 4.968, de 1º de julho de 2014, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 21. (...)

Parágrafo único. São consideradas áreas não computáveis para efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento:



LEI Nº 5.167, DE 1º DE JULHO DE 2016

4/6

- I - abrigo para autos nas edificações de uso residencial dos tipos unifamiliar ou multifamiliar de pequeno porte, com no máximo 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados) e no multifamiliar do tipo vila, com no máximo, 9,90m² (nove metros e noventa decímetros quadrados) de área por unidade;
- II - pavimentos de garagem quando estiver localizada no subsolo, no pavimento térreo ou no primeiro pavimento da edificação;
- III - área do pavimento térreo em pilotis, quando desembaraçado de qualquer vedação, a não ser a da caixa das escadas, elevadores e portaria, limitada a 30% (trinta por cento) da área do pavimento; que, caso excedida, será computada toda a área do pavimento.
- IV - caixas d'águas, barriletes, casa de máquinas, casa de gerador, lixeira, ático ou sótão." (NR)

Art. 8º O artigo 24 da Lei Municipal nº 4.968, de 1º de julho de 2014, passa a vigorar acrescido dos §§ 3º e 4º com a seguinte redação:

"Art. 24. (...)

(...)

§ 3º No subsolo e/ou pavimento inferior situados sob o nível de piso do pavimento de que trata o § 1º deste artigo poderá haver ocupação/construção, desde que a mesma atenda aos parâmetros prescritos no código de obras.

§ 4º Ficam dispensados da necessidade de atendimento ao recuo previsto no *caput*, os lotes resultantes de parcelamento do solo devidamente regulares frente ao Poder Executivo Municipal, registrados no Cartório de Registro de Imóveis e aprovados anteriormente à promulgação da Lei nº 4.968, de 1º de julho de 2014, cujas dimensões impossibilitam a aplicação do referenciado recuo."

Art. 9º O *caput* e o § 3º do art. 25 da Lei Municipal nº 4.968, de 1º de julho de 2014, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 25. Para o uso multifamiliar vertical com área maior ou igual a 500,00m² (quinhentos metros quadrados) fica adotado o recuo de frente de 10m (dez metros).

(...)

§ 3º (...)

(...)

IX - porão ou depósito, desde que situados no subsolo e/ou pavimento inferior." (NR)

Art. 10. O *caput* do art. 26 da Lei Municipal nº 4.968, de 1º de julho de 2014, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 26. Para os condomínios residenciais horizontais de grande porte, o recuo de frente será de 8,00m (oito metros), sendo 5,00m (cinco metros) do recuo de frente obrigatório e 3,00m (três metros) de faixa de acomodação para veículos." (NR)



LEI Nº 5.167, DE 1º DE JULHO DE 2016

5/6

Art. 11. O *caput* e o § 1º do art. 51 da Lei Municipal nº 4.968, de 1º de julho de 2014, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 51. A dimensão mínima da testada dos lotes com declividade acima de 30% deverá ser de 10,00m.

§ 1º A dimensão mínima da testada prevista no *caput* só poderá ser reduzida se comprovada a existência de condições adequadas para implantação dos lotes." (NR)

Art. 12. O art. 58 da Lei Municipal nº 4.968, de 1º de julho de 2014, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 58. A área mínima permitida do lote é 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e a dimensão mínima permitida de sua testada é 10,00m (dez metros)." (NR)

Art. 13. O art. 59 da Lei Municipal nº 4.968, de 1º de julho de 2014, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 59. Não poderão ser executados desmembramentos e desdobros que resultem em lotes com área inferior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados)." (NR)

Art. 14. O art. 83 da Lei Municipal nº 4.968, de 1º de julho de 2014, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 83. As unidades habitacionais de que trata o art. 82 poderão ser constituídas de módulo mínimo de 30,00m² (trinta metros quadrados), em unidades evolutivas e máximo de 65,00m² (cinquenta metros quadrados) de área construída, devendo conter no mínimo instalações e equipamentos sanitários, segundo o estabelecido pelo Código de Obras e Edificações." (NR)

Art. 15. O inciso I do parágrafo único do art. 114 da Lei Municipal nº 4.968, de 1º de julho de 2014, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 114. (...)

Parágrafo único. (...)

I - área útil da unidade habitacional menor ou equivalente a 70,00m² (setenta metros quadrados);" (NR)

Art. 16. O art. 146 da Lei Municipal nº 4.968, de 1º de julho de 2014, passa a vigorar acrescido do parágrafo único com a seguinte redação:

"Art. 146. (...)

Parágrafo único. Quando se tratar de Zeis 2 em área pública, 100% do terreno deverá ser reservado para edificação de interesse social." (NR).



LEI Nº 5.167, DE 1º DE JULHO DE 2016

6/6

Art. 17. As despesas decorrentes da execução da presente Lei onerarão as verbas próprias do orçamento vigente, suplementadas se necessário.

Art. 18. Os anexos I, II, III, V, VI, VII, IX, XI, XII e XIV da Lei Municipal nº 4.968, de 1º de junho de 2014, passam a vigorar conforme constam dos anexos desta Lei.

Art. 19. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Art. 20. Fica revogada a alínea "e" do inciso VI do art. 4º da Lei nº 4.968, de 1º de julho de 2014.

Município de Mauá, em 1º de julho de 2016.


DONISETE BRAGA
Prefeito


RUZIBEL SENA DE CARVALHO
Secretária de Assuntos Jurídicos


JOSÉ FRANCISCO JACINTO
Secretário de Planejamento Urbano

Registrada no Departamento de Atos Oficiais e afixada no quadro de editais. Publique-se na imprensa oficial, nos termos da Lei Orgânica do Município.-----


JOCELEN RAMIRES DOS SANTOS
Chefe de Gabinete

ca///