

quando o uso e a ocupação do solo atenderem às exigências mínimas previstas nesta legislação. Gleba: terreno que não foi objeto de parcelamento aprovado ou registrado em cartório. Ilhas de Calor: anomalia térmica resultante, entre outros fatores, das diferenças de absorção e armazenamento de energia solar pelos materiais constituintes da superfície urbana. Impacto Urbanístico: impacto físico-funcional, na paisagem urbana, sócio-econômica-cultural, causado por um empreendimento ou uma intervenção urbana. Imóvel não edificado: imóvel localizado na Macrozona Urbana, quando o coeficiente de aproveitamento utilizado for igual à zero. Imóvel subutilizado: imóvel cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido para a zona em que se situa. Incomodidade: o estado de desacordo de uso ou atividade com os condicionantes locais, causando reação adversa sobre a vizinhança, tendo em vista suas estruturas físicas e vivências sociais. Incômodo: termo utilizado para identificar potencialidade ou efeito gerado por atividade incompatível (que está em desacordo) com o bem-estar coletivo e os padrões definidos para uma determinada área. Infraestrutura Básica: sistema viário, os equipamentos urbanos de coleta das águas pluviais, abastecimento de água potável, redes de esgoto sanitário, energia elétrica pública domiciliar e a iluminação pública. Inócuo: inofensivo à saúde, à segurança e ao bem-estar da sociedade. Leasing ou Arrendamento Mercantil: operação em que o proprietário (arrendador, empresa de arrendamento mercantil) de um bem móvel ou imóvel cede a terceiro (arrendatário, cliente, "comprador") o uso desse bem por prazo determinado, recebendo em troca uma contraprestação, dando-se, ao final do contrato as seguintes opções: a) comprar o bem por valor previamente contratado; b) renovar o contrato por um novo prazo, tendo como principal o valor residual; c) devolver o bem ao arrendador. Lindeiro: limite de um outro lote ou logradouro público. Locação Social: aluguel, a população de baixa renda, de imóvel de propriedade pública, com valores compatíveis com os rendimentos familiares, de forma a garantir o direito à moradia. Logradouro: bem reconhecido oficialmente pela administração como de uso comum do povo destinado à circulação por qualquer indivíduo, tais como as calçadas, calçadas, praças, parques e áreas de lazer. Lotação: número de usuários de uma edificação calculado em função da área construída e tipo de atividade. Lote: terreno resultante de loteamento, desmembramento, desdobramento ou englobamento, com pelo menos uma divisa com logradouro público. Loteamento: subdivisão de gleba em lotes destinados a uso ou edificação, com abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. Macrozona: divisão territorial do Município, de acordo com critérios pré-estabelecidos, que considera as características ambientais e geológicas relacionadas à aptidão para a urbanização. Mobilidade Ativa: o ato de se mover usando a energia do próprio corpo. Moradia Digna: aquela cujos moradores dispõem de segurança na posse do imóvel, com dimensões suficientes para comportar seus habitantes, executada com boa qualidade construtiva, com materiais adequados, ventilação e iluminação suficientes, assentada sobre terreno firme, salubre, seco e livre de contaminações, e dotada de abastecimento de água, coleta de esgoto, fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, coleta de resíduos sólidos, trafegabilidade de vias, pavimentação viária, transporte coletivo, equipamentos sociais básicos, entre outros serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas. Outorga Onerosa: possibilidade, conferida pelo Poder Público, de edificar acima do coeficiente de aproveitamento básico, até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo, mediante contrapartida financeira. Paisagem cultural: porção peculiar do território municipal, representativa do processo de interação do homem com o meio natural, à qual a vida e a ciência humana imprimiram marcas ou atribuíram valores. Passeio: parte da calçada, livre de interferência, destinada à circulação exclusiva de pedestre. Pavimento: plano de piso que serve de suporte às atividades e utilizações a que o edifício se destina, podendo ser coberto ou descoberto. Pavimento Térmico: pavimento onde se localiza o acesso principal da edificação, cujo nível do piso pode ser afiorado em até 2,00m (dois metros) do ponto mais alto e 3,00m (três metros) do ponto mais baixo do alinhamento. Pé-direito: distância vertical medida entre o

QUADRO 2 - PARÂMETROS E ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA A OCUPAÇÃO DO SOLO NA MACROZONA URBANA

ZONA	ÁREA	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO				TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA %	TAXA PERMEABILIDADE %	FRENTE DE DE (m) 4	MINIMA DE TERRENO	RECUOS MÍNIMOS OBRIGATORIOS (m)		
		Mínimo	Básico	Máximo	Máximo HIS					FRENTE	FUNDOS *	LATERAIS *
QUALIFICAÇÃO URBANA		0,4	1,5 %	4	6	80%	20%	10	5	4	1,5	
REESTRUTURAÇÃO URBANA		0,8²	1,5 %	6	8	80%	20%	10 %	5 %	4	1,5 %	
RECUPERAÇÃO URBANA		0,2	1,5	1,5	1,5¹	80%	20%	10	5	4	1,5	
CONTENÇÃO URBANA	CONTENÇÃO URBANA 1	0,4	0,5	0,5	0,5	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
	CONTENÇÃO URBANA 2	0,4	1	1	1,5¹	80%	20%	10	5	4	1,5	
EXCLUSIVAMENTE INDUSTRIAL		0,4	1,5	3	NA	80%	20%	15	5	4	1,5	

- Notas:
1. CA Máximo de 3,0 para HIS 1 com demanda fechada e população residente da Zona.
 2. Não se aplica para lotes contidos no setor não residencial
 3. Válida para toda a projeção da edificação, podendo os subsolos avançarem até o limite da área permeável.
 4. Não se aplica para tipologia unifamiliar, multifamiliar ou misto de até 9 (nove) metros de gabarito e também para lotes destinados a usos não residenciais com área de até 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados.
 5. No Setor Não Residencial da Zona de Reestruturação Urbana a Frente Mínima de Terreno será de 15 (quinze) metros
 6. Não se aplica o parâmetro de recuos mínimos frontais e laterais desta lei para os lotes confrontantes à ZEIE A.
 7. Não se aplica o parâmetro de recuo de frente para os lotes confrontantes à ZEIE A ou B e àqueles que implantarem fachada ativa.
 8. Não se aplica às tipologias unifamiliar, multifamiliar de até 9 (nove) metros de gabarito e não residencial ou misto de até 9 (nove) metros os recuos de fundo e lateral, com exceção das regras de abertura às divisas.
 9. Nos primeiros 24 (vinte e quatro) meses de vigência da lei prevalecerão os valores de Coeficiente de Aproveitamento básico definidos pelo art. 131 do Plano Diretor

QUADRO 3 - PADRÕES DE INCOMODIDADES ADMISSÍVEIS PARA A MACROZONA URBANA

Nível de incomodidade	Definição do nível de incomodidade	Localização	Emissão de ruído (1)	Emissão atmosférica (odor, poeira e fumaça)	Poliuição hídrica	Geração de resíduos sólidos (2)	Vibração	Periculosidade
Não incômodo	Atividades totalmente compatíveis com o uso residencial.	Macrozona Urbana.	Diurna: 55 db Noturna: 50 db	Sem fontes de emissão de substâncias odoríferas e/ou poeira na atmosfera. "Emissão de fumaça: Decretos Estaduais nº 8.468/1976 e nº 47.397/2002 e lei municipal pertinente."	inócuo	Até Classe II A (NBR 10.004/2004 ABNT)	Não Produz	Atividade incompatível
Incômodo I	Categorias de uso não-residencial compatíveis com o uso residencial.	Macrozona Urbana, com exceção das vias locais.	Diurna: 60 db Noturna: 55 db	Sem fontes de emissão de substâncias odoríferas e/ou poeira na atmosfera. "Emissão de fumaça: Decretos Estaduais nº 8.468/1976 e nº 47.397/2002 e lei municipal pertinente."	inócuo	Até Classe II A (NBR 10.004/2004 ABNT)	Resolve dentro do lote (NBR 10.273/ABNT)	Lei Estadual nº 684/1975 e Decreto Estadual nº 56.819/2011
Incômodo II	Uso não-residencial, cujo nível de incomodidade permite sua instalação nas proximidades do uso residencial.	Macrozona Urbana, com exceção das vias locais e coletoras secundárias.		"Emissão de substâncias odoríferas na atmosfera: Decretos Estaduais nº 8.468/1976 e nº 47.397/2002 e lei municipal pertinente."		Classe II A e classe II B (NBR 10.004/2004 ABNT)	Resolve dentro do lote (NBR 10.273/ABNT)	
Incômodo III	Uso não-residencial, cujo nível de incomodidade restringe sua instalação à localização.	Sector Não Residencial do Eixo Tamanduaei e na Macrozona Urbana, com exceção das vias locais, coletoras primárias e secundárias.	Diurna: 65 db Noturna: 55 db	"Emissão de substâncias odoríferas na atmosfera: Decretos Estaduais nº 8.468/1976 e nº 47.397/2002 e lei municipal pertinente."	Decreto Estadual nº 8.468/1976, arts. 17, 18 e 19, Lei Municipal nº 7.733/1998 e Decretos nº 14.300/1999, 14.311/1999 e nº 18.174/2023	Até classe I (NBR 10.004/2004 ABNT)	(NBR 10.273/ ABNT)	Lei Estadual nº 684/1975 e Decreto Estadual nº 56.819/2011
Incômodo IV	Uso industrial e correlatos, cujas atividades apresentam níveis de incomodidade e nocividade incompatíveis com o uso residencial.	Zona Exclusivamente Industrial.	Diurna: 70 db Noturna: 60 db	"Emissão de substâncias odoríferas na atmosfera: Decretos Estaduais nº 8.468/1976 e nº 47.397/2002 e lei municipal pertinente."	Decreto Estadual nº 8.468/1976, arts. 17, 18 e 19, Lei Municipal nº 7.733/1998 e Decretos nº 14.300/1999, 14.311/1999 e nº 18.174/2023	Até classe I (NBR 10.004/2004 ABNT).	(NBR 10.273/ABNT)	Lei Estadual nº 684/1975 e Decreto Estadual nº 56.819/2011

- Notas:
1. Diurno: das 7 às 22 horas; Noturno: das 22 às 7 horas; Domingos e feriados: das 9 às 22 horas e das 22 às 9 horas.
 2. Não aplicável para resíduos de serviços de saúde

QUADRO 4 – PARÂMETROS E ÍNDICES DA MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

Setor	Usos	Coefficiente Aproveitamento - Ca de	Taxa Permeabilidade de da área do lote	Reserva de área vegetada (% da área do lote)	Nº máximo de pavimentos (3) (4)	Lote Mínimo (m²)	Cota-parte mínima (m²)	Recuo (m) (5)	Testada Mínima (m)
Setor de Baixa Ocupação 1 - SBO-1 (1)	Não residencial	0,08	90	80	3	não permite parcelamento	7.500	Ver artigo 312	10
Setor de Baixa Ocupação 2 - SBO-2	Residencial, Não Residencial e Misto	Residencial 0,2/ Residencial 0,1	80	70	3	7.500	7.500	Ver artigos 297 e 312	10
Setor de Ocupação 1 - SO-1	Residencial, Não Residencial e Misto	0,5	70	60	3	5.000	5.000	Ver artigos 300 e 315	10
Setor de Ocupação 2 - SO-2	Residencial, Não Residencial e Misto	0,5	35	20	3	400	400	Ver artigos 300 e 315	10
Setor de Ocupação 3 - SO-3	Residencial, Não Residencial e Misto	0,5	70	35	3	3.000	3.000	Ver artigos 300 e 315	10
Setor de Ocupação 4 - SO-4	Residencial, Não Residencial e Misto	0,6	50	25	3	3.000	3.000	Ver artigos 300 e 315	10
Setor de Ocupação 5 - SO-5	Residencial	1	35	20	3	250	250	Ver artigos 300 e 315	5
Setor de Ocupação 6 - SO-6	Não residencial e misto	1	35	20	3	300	300	Ver artigos 300 e 315	10
Setor de Ocupação 7 - SO-7 (6)	Residencial	0,7	30	15	3	300	300	Ver artigos 300 e 315	10
Setor de Ocupação 8 - SO-8	Não residencial e misto	1	30	15	3	300	300	Ver artigos 300 e 315	10
Setor de Ocupação 9 - SO-9	Residencial, Não Residencial e Misto	1	40	30	3	1.000	1.000	Ver artigos 300 e 315	10
Setor de Ocupação 10 - SO-10	Residencial, Não Residencial e Misto	0,5	70	65	3	7.500	7.500	Ver artigos 300 e 315	10
Setor de Ocupação Especial - SOE	Residencial, Não Residencial e Misto	Aplicam-se os parâmetros urbanísticos a serem definidos no âmbito Programa de Recuperação de Interesse Social - PRIS, conforme lei estadual da Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings e seus regulamentos.							
Setor de Ocupação Turística - SOT (1)	Não Residencial	0,5	70	60	3	50.000	3.000	Ver artigo 315	50
Setor de Paranaipacaba - SP	Aplicam-se os parâmetros urbanísticos estabelecidos pela lei específica da Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranaipacaba								
Setor de Preservação Ambiental - SPA	Aplicam-se os parâmetros definidos pelo Plano de Manejo da respectiva unidade de conservação. No caso da gleba isolada situada ao Sul do Jd. Riviera, entre o Rodoanel e a Represa Billings; da faixa de 130m de largura de cada lado do Rodoanel, a partir de seu eixo; das áreas verdes do Recreio da Borda do Campo, situadas entre o Rodoanel e o Parque Natural Municipal do Pedroso Prefeito Lincoln Grillo e da área verde do Parque Miami, limítrofe ao Parque Natural Municipal do Pedroso Prefeito Lincoln Grillo, aplicam-se os parâmetros definidos pelo Plano de Manejo desse parque.								Ver artigo 315
Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível - ZDEC (2)	Não residencial	0,5	70	60	7	50.000	3.000	Ver artigo 315	50

- Notas:
1. Nos Setores de Baixa Ocupação 1, de Ocupação Turística e na Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível não é permitido uso residencial.
 2. A faixa de domínio da ferrovia está inserida na ZDEC, com exceção do trecho da faixa de domínio localizado dentro do perímetro da ZEIPP e do Parque Estadual da Serra do Mar.
 3. Computa-se o pavimento térreo.
 4. Computa-se o subsolo, restrito a um e pé direito máximo de 3m (três metros).
 5. Referência à Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOPS: Lei Municipal nº 9.924/2016.
 6. No Setor de Ocupação 7 (SO-7), o lote mínimo e a cota-parte mínima de 250m², bem como a testada mínima de 5m, aplicam-se apenas para os lotes

QUADRO 5 - HIERARQUIZAÇÃO VIÁRIA DA MACROZONA URBANA	José, Avenida São	Entre divisa com o Município de São Paulo e Avenida dos Estados
VIAS METROPOLITANAS	José, Avenida São	
Castelo Branco, Viaduto Presidente	Justino Kubitschek, Viaduto	
Costa e Silva, Avenida Presidente	Justino Kubitschek, Viaduto	
Estados, Avenida dos	Justino Kubitschek, Viaduto	
José Marun Atalla, Praça	Justino Kubitschek, Viaduto	
Prestes Maia, Avenida	Justino Kubitschek, Viaduto	
Wilson José da Silva, Praça Cabo PM	Justino Kubitschek, Viaduto	
VIAS ARTERIAIS PRIMÁRIAS	Justino Kubitschek, Viaduto	
ACISA, Viaduto	Justino Kubitschek, Viaduto	
Ademir de Barros, Praça Doutor	Justino Kubitschek, Viaduto	
Adolfo Bastos, Rua	Justino Kubitschek, Viaduto	
Airo, Rua	Justino Kubitschek, Viaduto	
Alfredo Fláquer, Rua Coronel	Justino Kubitschek, Viaduto	
Alfredo Pujol, Viaduto	Justino Kubitschek, Viaduto	
Altan Kardec, Praça	Justino Kubitschek, Viaduto	
Aluísio, Rua dos	Justino Kubitschek, Viaduto	
Angelo Gaiarsa, Viaduto	Justino Kubitschek, Viaduto	
Aníbal Guedes, Praça	Justino Kubitschek, Viaduto	
Antonina, Rua	Justino Kubitschek, Viaduto	
Antonio Adib Chammas, Viaduto	Justino Kubitschek, Viaduto	
Antonio Cardoso, Avenida	Justino Kubitschek, Viaduto	
Aracaré, Praça	Justino Kubitschek, Viaduto	
Aracaré, Tr.	Justino Kubitschek, Viaduto	
Artur de Queirós, Avenida	Justino Kubitschek, Viaduto	
Assis, Avenida	Justino Kubitschek, Viaduto	
Atlântica, Avenida	Justino Kubitschek, Viaduto	
Bernardino de Campos, Rua	Justino Kubitschek, Viaduto	
Bernardo do Campo, Avenida São	Justino Kubitschek, Viaduto	
Cairu, Avenida Visconde de	Justino Kubitschek, Viaduto	
Caminho do Pilar, Rua	Justino Kubitschek, Viaduto	
Carijós, Rua	Justino Kubitschek, Viaduto	
Carlos Gomes, Avenida	Justino Kubitschek, Viaduto	
Catequese, Rua	Justino Kubitschek, Viaduto	
Celestino Fernandes, Rua Coronel PM	Justino Kubitschek, Viaduto	
Columbia, Rua	Justino Kubitschek, Viaduto	
Corumbá, Rua	Justino Kubitschek, Viaduto	
Delfim Moreira, Rua	Justino Kubitschek, Viaduto	
Edson Danilo Dotto, Avenida	Justino Kubitschek, Viaduto	
Espanha, Rua	Justino Kubitschek, Viaduto	
Eusébio de Queirós, Rua	Justino Kubitschek, Viaduto	
Fernando Prestes, Rua Coronel	Justino Kubitschek, Viaduto	
Figueiras, Rua das	Justino Kubitschek, Viaduto	
Firestone, Avenida	Justino Kubitschek, Viaduto	
Gago Coutinho, Avenida	Justino Kubitschek, Viaduto	
Galdino Ramos da Silva, Praça	Justino Kubitschek, Viaduto	
Galeão Carvalhal, Rua	Justino Kubitschek, Viaduto	
Gales, Avenida Príncipe de	Justino Kubitschek, Viaduto	
Gilda, Avenida	Justino Kubitschek, Viaduto	
Giovanni Battista Pirelli, Rua	Justino Kubitschek, Viaduto	
Glicério, Rua General	Justino Kubitschek, Viaduto	
Gonçalo Fernandes, Rua	Justino Kubitschek, Viaduto	
Guadalupe, Rua	Justino Kubitschek, Viaduto	
Higienópolis, Avenida	Justino Kubitschek, Viaduto	
Ilhabela, Rua	Justino Kubitschek, Viaduto	
Industrial, Avenida	Justino Kubitschek, Viaduto	
Itamarati, Avenida	Justino Kubitschek, Viaduto	
Itambé, Rua	Justino Kubitschek, Viaduto	
Iugoslávia, Rua	Justino Kubitschek, Viaduto	
João Pessoa, Avenida	Justino Kubitschek, Viaduto	
João, Rua Capitão	Justino Kubitschek, Viaduto	
Jorge Beretta, Rua	Justino Kubitschek, Viaduto	
Jorge Marcos de Oliveira, Avenida Dom	Justino Kubitschek, Viaduto	
José Antônio de Almeida Amazonas, Avenida	Justino Kubitschek, Viaduto	
José Caballero, Avenida	Justino Kubitschek, Viaduto	
José Lino do Rego, Rua	Justino Kubitschek, Viaduto	
José Operário, Rua São	Justino Kubitschek, Viaduto	
com o identificador 32003000920010059000003A00540052004100, Documento assinado eletronicamente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.		