

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, à 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 medido 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 *	DE	TAXA PERMEABILIDADE	DE	FRETE DE 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		0,8 ²	1,5 *	6	8	80%		20%		10 *	5 *	4	1,5 *
RECUPERAÇÃO URBANA		0,2	1,5	1,5	1,5 ¹	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	1,5 ¹	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.	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	Classe II A e classe II B (NBR 10.004/2004 ABNT)	Resolve dentro do lote (NBR 10.273/ABNT0	Lei Estadual nº 684/1975 e Decreto Estadual nº 56.819/2011
Incômodo III	Uso não-residencial, cujo nível de incomodidade restringe sua instalação à localização.	Setor Não Residencial do Eixo Tamanduaet e na Macrozona Urbana, com exceção das vias locais, coletoras primárias e secundárias.		"Emissão de fumaça: Decretos Estaduais nº 8.468/1976 e nº 47.397/2002 e lei municipal pertinente."		Até classe I (NBR 10.004/2004 ABNT)	(NBR 10.273/ ABNT)	
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." "Emissão de fumaça: 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	Coeficiente de Aproveitamento - Ca	Taxa de Permeabilidade 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/ Não 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 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 Paranapiacaba - SP	Aplicam-se os parâmetros urbanísticos estabelecidos pela lei específica da Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba								
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	Joscelino Kubitschek, Viaduto	
Castelo Branco, Viaduto Presidente Costa e Silva, Avenida Presidente Estados, Avenida dos	Justino Paixão, Rua Prefeito Juvenal Fontanella, Viaduto Kennedy, Praça Presidente Lauro Gomes, Avenida	Entre Avenida Atlântica e divisa com o Município de São Caetano do Sul
José Marun Atalla, Praça Prestes Maia, Avenida Wilson José da Silva, Praça Cabo PM	Lauro Müller, Rua Lino Jardim, Avenida	Entre Rua Novo Horizonte e Rua Pederneras
VIAS ARTERIAIS PRIMÁRIAS	Lourenço Rondinelli, Travessa Vereador	
ACISA, Viaduto	Luis Pinto Fláquer, Rua	Entre Estrada do Pedroso e Avenida Santos Dumont
Adhemar de Barros, Praça Doutor Adolfo Bastos, Rua	Tuiz Meira, Viaduto Engenheiro	
Airo, Rua	Machado de Assis, Rua	Entre Avenida Visconde de Cairu e Praça Dona Pepita Cruz
Alfredo Fláquer, Rua Coronel	Mário Guindani, Praça	
Alfredo Pujol, Viaduto	Mário Toledo de Camargo, Avenida Capitão	
Allan Kardec, Praça	Martins Fontes, Alameda	
Atlântica, Avenida	Miller Cammarosano, Viaduto Doutor	
Bernardino de Campos, Rua	Monte Cristo, Praça	
Bernardo do Campo, Avenida São	Nações, Avenida das	
Cairu, Avenida Visconde de	Nevada, Avenida	
Caminho do Pilar, Rua	Nova Iorque, Avenida	Entre Praça Mário Guindani e Avenida Visconde de Cairu
Carijós, Rua	Novo Horizonte, Avenida	
Carlos Gomes, Avenida	Olavo Alaysio de Lima, Avenida Engenheiro	Entre Avenida dos Estados e Rua Japão
Catequese, Rua	Oratório, Rua	
Celestino Fernandes, Rua Coronel PM	Paulo Afonso, Praça	
Columbia, Rua	Paz, Avenida da	Entre Viaduto Juvenal Fontanella e Praça Mário Guindani
Corumbá, Rua	Pedro Dell Antonia, Viaduto	
Delfim Moreira, Rua	Pedro I, Avenida Dom	Entre Avenida Santos Dumont e Avenida Capitão Mário Toledo de Camargo
Espanha, Rua	Pedro II, Avenida Dom	
Eusébio de Queirós, Rua	Pepita Cruz, Praça Dona	
Fernando Prestes, Rua Coronel	Pereira Barreto, Avenida	
Figueiras, Rua das	Portugal, Avenida	
Firestone, Avenida	Quatorze Bis, Praça	
Gago Coutinho, Avenida	Queirós dos Santos, Avenida	
Galdino Ramos da Silva, Praça	Quinze de Novembro, Avenida	
Galeão Carvalhal, Rua	Ramiro Colletti, Avenida	
Gales, Avenida Príncipe de	Roger Adam, Alameda	Entre Rua Sumaré e AvenidaIndustrial
Gilda, Avenida	Roldão dos Santos Ferreira, Praça Engenheiro	
Giovanni Battista Pirelli, Rua	Rui Barbosa, Praça	
Glicério, Rua General	Salvador Avarilem, Viaduto	
Gonçalo Fernandes, Rua	Santos Dumont, Avenida	
Guadalupe, Rua	Sappombema, Avenida	
Higienópolis, Avenida	Seabra, Rua Coronel	Entre Praça Doutor Adhemar de Barros e Rua Carijós
Ilhabela, Rua	Simões Dias, Rua	
Industrial, Avenida	Siqueira Campos, Rua	Entre Travessa Vereador Lourenço Rondinelli e Avenida Queirós dos Santos
Itamarati, Avenida	Sulga, Rua	Entre Rua Oratório e Rua Lourenço
Itambé, Rua	Sumaré, Rua	
Iugoslávia, Rua	Tamarutaca, Viaduto	
João Pessoa, Avenida	Tamoios, Rua	Entre Rua Tancredo do Amaral e Avenida Santos Dumont
João, Rua Capitão	Tancredo do Amaral, Rua	Entre Rua Coronel Seabra e Rua dos Tamoios
Jorge Beretta, Rua	Taubaté, Rua	Entre Praça Dona Pepita Cruz e divisa com o Município de São Paulo
Jorge Marcos de Oliveira, Avenida Dom	Tebas, Travessa	
José Antônio de Almeida Amazonas, Avenida	Três de Maio, Largo	
José Caballero, Avenida	Venezuela, Rua	Entre Avenida Portugal e Rua Coronel Fernando Prestes
José Lino do Rego, Rua	Vieira do Carvalho, Alameda	
José Operário, Rua São	VIAS ARTERIAIS SECUNDÁRIAS	TRECHO
	Alberto Benedetti, Avenida Doutor	Entre Rua Arariba e Rua Adriático
	Acimação, Rua	
	Adriático, Rua	
	Alcides Gonçalves, Praça	
	Alemanha, Rua	Entre Avenida Estados Unidos e Rua Teresópolis
	Alexandre de Gusmão, Avenida	Divisa com o Município de Mauá e Avenida Manoel da Nóbrega (não oficial)
	Alfredo Maluf, Avenida	
	Amaro, Rua do	Entre Rua Guarará e Avenida Dom Pedro I
	América do Sul, Rua	Entre Avenida das Nações e Rua Filipinas
	André Neves, Avenida	Entre Rua Coronel Seabra e Rua Taquacetuba
	André Ramalho, Avenida	