DECRETO Nº 57.377, DE 11 DE OUTUBRO DE 2016

Estabelece disciplina específica de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como normas edilícias para Habitação de Interesse Social, Habitação de Mercado Popular, além de Empreendimento de Habitação de Interesse Social, Empreendimento de Habitação de Mercado Popular e Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social, nos termos das Leis nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, e nº 16.402, de 22 de março de 2016 - LPUOS.

FERNANDO HADDAD, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

CONSIDERANDO a necessidade de atualização da legislação de interesse social em face da promulgação da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 - LPUOS;

CONSIDERANDO o disposto no inciso III do artigo 60 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, e no artigo 95 da LPUOS;

CONSIDERANDO o disposto no Código de Obras e Edificações - COE, que admite o estabelecimento de normas especiais para a matéria;

CONSIDERANDO a necessidade de promover a agilização e simplificação dos procedimentos relativos à aprovação de projeto de construção e expedição de alvarás, em especial para o uso residencial de interesse social, HIS e HMP, que dependem de obtenção de recursos financeiros em outros setores da Administração Pública,

D E C R E T A:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Este decreto regulamenta dispositivos do Plano Diretor Estratégico - PDE, da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS e do Código de Obras e Edificações - COE, bem como estabelece disciplina específica de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como normas edilícias para:

I - Habitação de Interesse Social - HIS;

II - Habitação de Mercado Popular - HMP;

III - Empreendimento de Habitação de Interesse Social - EHIS;

IV - Empreendimento de Habitação de Mercado Popular - EHMP;

V - Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social - EZEIS.

§ 1º Para fins de aplicação deste decreto, são adotadas as seguintes definições:

I - HIS: unidade habitacional, tendo no máximo 1 (um) sanitário e 1 (uma) vaga de garagem, destinada ao atendimento de famílias de baixa renda, classificando-se em dois tipos:

a) HIS 1: destinada a famílias com renda familiar mensal de até R$ 2.640,00 (dois mil seiscentos e quarenta reais);

b) HIS 2: destinada a famílias com renda familiar mensal superior a R$ 2.640,00 (dois mil seiscentos e quarenta reais) e igual ou inferior a R$ 5.280,00 (cinco mil duzentos e oitenta reais);

II - HMP: unidade habitacional, tendo no máximo 2 (dois) sanitários e até 1 (uma) vaga de garagem, destinada ao atendimento de famílias com renda familiar mensal superior a R$ 5.280,00 (cinco mil duzentos e oitenta reais) e igual ou inferior a R$ 8.800,00 (oito mil e oitocentos reais);

III - EHIS: empreendimento de promoção pública ou privada constituído por uma edificação ou conjunto de edificações, destinadas total ou parcialmente a HIS, podendo conter HMP e outros usos complementares R e nR;

IV - EHMP: empreendimento de promoção pública ou privada constituído por uma edificação ou conjunto de edificações, destinadas total ou parcialmente a HMP, podendo conter HIS 1, HIS 2 e outros usos complementares R e nR;

V - EZEIS: empreendimento habitacional de interesse social localizado em ZEIS e que contém destinação obrigatória de parte da área construída para HIS.

§ 2º Os valores das faixas de renda estabelecidos no § 1º deste artigo são atualizados anualmente nos termos do artigo 170 da LPUOS.

SEÇÃO I

DOS AGENTES PRODUTORES DE HIS E HMP

Art. 2º São agentes públicos e privados que podem produzir:

I - EHIS, EZEIS e HIS:

a) órgãos da Administração Pública Direta;

b) empresas de controle acionário público;

c) entidades representativas dos futuros moradores ou cooperativas habitacionais, conveniadas ou consorciadas com o Poder Público;

d) entidades ou empresas que desenvolvam empreendimentos, conveniadas com o Poder Público para essa finalidade;

e) empresas ou entidades sem fins lucrativos, conveniadas com o Poder Público, quando atuando como executoras ou organizadoras de EHIS, no âmbito de programa habitacional subvencionado pela União, Estado ou Município;

II - EHMP e HMP: qualquer agente público ou privado, observadas as disposições deste decreto.

§ 1º Portaria da Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB regulamentará:

I - os termos do convênio referido nas alíneas "c" "d" e "e" do inciso I do "caput" deste artigo;

II - a forma de indicação da demanda para os lotes e unidades habitacionais licenciados com base neste decreto, observadas as normas específicas de programas que contam com subvenção da União, do Estado ou do Município;

III - o termo de cumprimento do atendimento conveniado para fins de liberação da emissão do Certificado de Conclusão das edificações;

IV - as condições para dispensa ou exigência de prévia definição da demanda e comprovação de renda dos beneficiários das unidades de HIS no caso de empreendimento de uso misto de que trata o § 5º do artigo 6º deste decreto.

§ 2º A emissão de Alvará de Execução e Alvarás relativos ao parcelamento do solo quando não integrante de Plano Integrado fica condicionada à apresentação do convênio da empresa ou entidade promotora do EHIS, nos termos do § 1º deste artigo, podendo, no entanto, ser expedida Certidão de Diretrizes Urbanísticas, Certidão de Conformidade e Alvará de Aprovação de EHIS ou EZEIS em nome de pessoa física, empresa ou entidade, conforme o caso.

§ 3º A expedição do Certificado de Conclusão das edificações fica condicionada à apresentação do termo de cumprimento do convênio nos termos do inciso III do § 1º deste artigo.

§ 4º O convênio referido neste artigo não é obrigatório para empreendimento que contenha até 20 (vinte) unidades destinadas a HIS, podendo, neste caso, ser integralmente produzido por pessoa física.

SEÇÃO II

DAS MODALIDADES DE HIS E HMP

Art. 3º Os EHIS e EZEIS podem ser produzidos nas seguintes modalidades:

I - Plano Integrado, quando envolver simultaneamente o licenciamento de parcelamento do solo de interesse social e a produção de unidades habitacionais de interesse social, nas seguintes tipologias:

a) Conjunto Vertical: formado por 1 (uma) ou mais edificações verticais, com ou sem acesso comum à via de circulação;

b) Conjunto Horizontal: formado por edificações agrupadas horizontalmente, com, no máximo, 3 (três) pavimentos e 10m (dez metros) de altura total, incluído o ático, com ou sem acesso comum à via de circulação;

c) Habitação Unifamiliar: correspondendo a 1 (uma) unidade habitacional por lote, com, no máximo, 3 (três) pavimentos e 10m (dez metros) de altura total, incluído o ático;

II - Conjunto Horizontal ou Conjunto Vertical em lote ou gleba preexistente, sem parcelamento do solo;

III - Habitação Unifamiliar sem parcelamento do solo.

§ 1º O Parcelamento do Solo de Interesse Social - PIS é aquele que resulta em lotes destinados à produção de habitação de interesse social, podendo se dar nas modalidades previstas no artigo 31 deste decreto.

§ 2º O parcelamento do solo de interesse social de promoção da iniciativa privada só é admitido na modalidade Plano Integrado.

Art. 4º O EHMP pode ser produzido apenas nas modalidades Conjunto Horizontal e Conjunto Vertical, com ou sem parcelamento do solo simultâneo.

§ 1º Não se aplicam as disposições deste decreto ao parcelamento do solo relacionado à produção de EHMP, devendo ser observados os parâmetros e procedimentos estabelecidos na LPUOS e legislação complementar.

§ 2º No caso de EHMP que contenha 60% (sessenta por cento) ou mais de unidades destinadas a HIS, podem ser aplicadas as disposições deste decreto no parcelamento do solo quando se tratar de Plano Integrado.

CAPÍTULO II

DA DISCIPLINA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA

EHIS, EHMP e EZEIS

SEÇÃO I

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 5º Os EHIS e EHMP são permitidos na Zona Urbana do Município delimitada no Mapa 1A do PDE, nas zonas de uso constantes do Quadro 1 deste decreto.

Parágrafo único. Em ZEPEC e unidades de conservação ambiental, o licenciamento de EHIS e EHMP depende de parecer dos órgãos técnicos competentes, no que se refere às questões ambientais e culturais.

Art. 6º Quando localizados fora de ZEIS, os EHIS e EHMP devem atender aos parâmetros de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes estabelecidos no

Quadro 2 deste decreto e à destinação de, no mínimo, 80% (oitenta por cento) da área construída computável do empreendimento para:

I - unidades de HIS, no caso de EHIS;

II - unidades de HMP, no caso de EHMP.

§ 1º No EHIS localizado em ZC-ZEIS, a porcentagem de que trata o "caput" deste artigo fica reduzida para 60% (sessenta por cento).

§ 2º Para enquadramento do empreendimento como EHMP, a área computável referente às unidades de HIS pode ser somada àquela referente às unidades de HMP para o cálculo da porcentagem estabelecida no "caput" deste artigo.

§ 3º Os usos residenciais complementares permitidos são aqueles definidos no Quadro 4 da LPUOS para as diferentes zonas de uso.

§ 4º Os usos não residenciais complementares permitidos são aqueles constantes das subcategorias de uso nR1 e nR2 definidos no Quadro 4 da LPUOS para as diferentes zonas de uso, observados os parâmetros de incomodidade e as condições de instalação aplicáveis estabelecidos nos Quadros 4A e Quadro 4B da referida lei.

§ 5º Quando não observada a porcentagem estabelecida no "caput" deste artigo, o empreendimento não será considerado EHIS ou EHMP, sendo classificado como de uso misto, aplicando-se, conjuntamente, as seguintes disposições:

I - atendimento à LPUOS para os diferentes usos de acordo com a zona de uso na qual estiver localizado;

II - aplicação das disposições deste decreto sobre outorga onerosa apenas para a área construída destinada a HIS e HMP;

III - exigência ou dispensa do convênio com o Poder Público, bem como da prévia definição da demanda e comprovação de renda dos beneficiários das unidades de HIS produzidas, conforme regulamentação da SEHAB e disposições deste decreto.

Art. 7º Em ZEIS, o EZEIS deve atender à destinação de percentuais mínimos de área construída para HIS 1 e HIS 2, conforme Quadro 3 deste decreto, no caso de pedido para:

I - edificação nova;

II - reforma com mudança da categoria de uso;

III - reforma que envolver a demolição ou ampliação de 50% (cinquenta por cento) ou mais do total da área existente regular edificada do lote, com ou sem mudança de uso.

§ 1º A exigência estabelecida no "caput" deste artigo aplica-se aos imóveis com área de terreno superior a 1.000m² (mil metros quadrados) situados em ZEIS 1, 2, 4 e 5, bem como àqueles com área de terreno superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) situados em ZEIS 3, excetuados os imóveis:

I - públicos, destinados a serviços da Administração Pública e serviços públicos de abastecimento, bem como a equipamentos sociais de educação, saúde, assistência social, cultura, esportes, lazer e infraestrutura urbana;

II - integrantes do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres - SAPAVEL, definidas no artigo 27 da LPUOS;

III - classificados como Bem Imóvel Representativo - ZEPEC-BIR, tombados ou que tenham processo de tombamento aberto pelo órgão competente de qualquer ente federativo.

§ 2º A exigência estabelecida no "caput" deste artigo pode ser atendida em um conjunto de lotes, contíguos ou não, desde que estejam localizados em ZEIS e na mesma Subprefeitura, utilizando-se o total da área a ser construída computável do empreendimento em todos os lotes envolvidos como base para o cálculo da percentagem da área construída a ser destinada para HIS.

§ 3º Para o cálculo dos percentuais de área construída referidos no "caput" deste artigo, devem ser consideradas as áreas computáveis destinadas a HIS, HMP e outros usos.

§ 4º A emissão do Certificado de Conclusão da totalidade das HIS exigidas nos termos deste artigo constitui condição para a emissão do Certificado de Conclusão, ainda que parcial, das edificações correspondentes aos demais usos licenciados.

§ 5º Nos imóveis que não se enquadrem nas exigências de destinação de área construída para HIS previstas neste artigo, aplicam-se as disposições da LPUOS referentes às características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes, bem como às condições de instalação dos usos não residenciais nR ou aquelas estabelecidas para o uso misto no § 5 º do artigo 6º deste decreto.

Art. 8º O parcelamento do solo em ZEIS submeterá todos os lotes resultantes à exigência de destinação de área construída para HIS de acordo com o Quadro 3 deste decreto.

§ 1º Aplica-se o disposto no "caput" deste artigo aos casos de:

I - remembramento, sempre que resultar em lote ou gleba com área superior a 1.000m² (mil metros quadrados) em ZEIS 1, 2, 4 e 5 ou com área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) em ZEIS 3;

II - loteamento, desmembramento e reparcelamento, sempre que o lote ou gleba original a ser parcelado apresentar área superior a 1.000m² (mil metros quadrados) em ZEIS 1, 2, 4 e 5 ou área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) em ZEIS 3.

§ 2º As modalidades de parcelamento previstas no inciso II do § 1º deste artigo somente são permitidas quando:

I - se tratar de Plano Integrado ou de Loteamento de Interesse Social para produção de Lotes Habitacionais de Interesse Social - LHIS, nos termos deste decreto;

II - os lotes resultantes apresentarem área superior a 1.000m² (mil metros quadrados) em ZEIS 1, 2, 4 e 5 ou área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) em ZEIS 3.

Art. 9º O EZEIS deve atender ainda aos parâmetros de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes estabelecidos no Quadro 2 deste decreto, observada a destinação de percentuais mínimos de área construída para HIS 1 e HIS 2, conforme o seu Quadro 3.

Parágrafo único. No EZEIS, são permitidas todas as subcategorias de uso residencial R e as subcategorias de uso não residencial nR1 e nR2 definidas no Quadro 4 da LPUOS para as diferentes ZEIS, observados os parâmetros de incomodidade e as condições de instalação aplicáveis estabelecidos nos Quadros 4A e Quadro 4B da referida lei.

Art. 10. Aplicam-se aos EZEIS, EHIS e EHMP as seguintes disposições previstas na LPUOS:

I - o nível do pavimento térreo não pode exceder a cota de 1m (um metro) acima do nível médio entre as cotas das extremidades da testada do lote, quando o desnível da testada for menor ou igual a 2m (dois metros), observadas as situações previstas nos parágrafos deste artigo;

II - a taxa de ocupação (TO) máxima do lote não é aplicada à parte dos subsolos utilizados para estacionamento de veículos;

III - os lotes pertencentes à vila só podem ser remembrados em lotes que pertençam à vila;

IV - os recuos laterais e de fundo ficam dispensados nas seguintes situações:

a) quando a altura da edificação for menor ou igual a 10m (dez metros) medida em relação ao perfil natural do terreno, conforme base georreferenciada cadastral oficial do Município, exceto em ZDE-2, ZPI-1 e ZPI-2;

b) quando ocorrer a situação fática da edificação no lote vizinho estar encostada na divisa do lote, exceto em ZDE-2, ZPI-1 e ZPI-2;

c) em terrenos com área igual ou menor a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente menor ou igual a 10m (dez metros);

V - as construções em subsolo, inclusive as áreas ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, quando aflorarem mais de 6m (seis metros) em relação ao perfil natural do terreno, conforme base georreferenciada cadastral oficial do Município, devem observar, no trecho do afloramento, aos recuos laterais e de fundos obrigatórios definidos no Quadro 2 deste decreto, devendo o gabarito ser observado a partir da altura dos 6m (seis metros);

VI - não é exigido recuo mínimo de frente quando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da face de quadra em que se situa o imóvel esteja ocupada por edificações no alinhamento do logradouro, conforme base georreferenciada cadastral oficial do Município, não se aplicando a exigência de doação para alargamento do passeio público prevista no inciso I do "caput" do artigo 11 deste decreto;

VII - a área de fruição pública é opcional e, quando prevista, deve observar às seguintes disposições:

a) não ser fechada à circulação de pedestres por nenhum objeto de vedação, temporário ou permanente, podendo ter controle de acesso no período noturno;

b) largura mínima de 4m (quatro metros), tratamento paisagístico que atenda às normas técnicas pertinentes à acessibilidade universal e, nas áreas de circulação de público, adotar o mesmo tipo de pavimentação da calçada diante do lote;

VIII - a fachada ativa, ocupada por uso não residencial nR e localizada no nível do logradouro, deve observar às seguintes condições:

a) estar contida na faixa de 5m (cinco metros) a partir do alinhamento do lote, medida em projeção ortogonal da extensão horizontal;

b) ter aberturas para o logradouro público, tais como portas, janelas e vitrines, com permeabilidade visual, com, no mínimo, 1 (um) acesso direto ao logradouro a cada 20m (vinte metros) de testada, a fim de evitar a formação de planos fechados sem permeabilidade visual na interface entre as construções e o logradouro;

c) o recuo entre a fachada ativa e o logradouro público deve estar fisicamente integrado ao passeio público, com acesso irrestrito, não podendo ser vedado com muros ou grades ao longo de toda a sua extensão, nem ser ocupado por vagas de garagem ou usado para manobra de veículos, carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros;

d) na via que não possua faixa exclusiva ou corredores de ônibus, o recuo entre a fachada ativa e o logradouro público pode abrigar excepcionalmente vagas de estacionamento de automóveis desde que limitado a, no máximo, 20% (vinte por cento) da testada do imóvel, a critério da Secretaria Municipal de Transportes - SMT.

§ 1º Quando o desnível na testada do lote for superior a 2m (dois metros), o piso do pavimento térreo de que trata o inciso I do "caput" deste artigo pode estar situado em qualquer cota intermediária entre os níveis mais elevado e mais baixo.

§ 2º O disposto no § 1º deste artigo também é aplicado aos casos de desníveis superiores a 2m (dois metros) em relação à profundidade do lote.

§ 3º Nos casos de terrenos com declive ou aclive superior a 50% (cinquenta por cento) em relação ao logradouro ou aos imóveis contíguos, o nível do pavimento térreo deve ser definido caso a caso pela Comissão de Edificações e Uso do Solo - CEUSO, da Secretaria Municipal de Licenciamento - SEL.

§ 4º Também compete à CEUSO apreciar, para fins de definição do pavimento térreo, os casos que se enquadrem nas seguintes hipóteses:

I - áreas sujeitas a alagamento;

II - restrição à construção de subsolo em terrenos contaminados e quando exigido por órgão ambiental competente;

III - lençol freático em níveis próximos ao perfil do terreno.

Art. 11. Aos EZEIS, EHIS e EHMP nas modalidades Conjunto Horizontal e Vertical, em lote ou gleba com área superior a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), aplicam-se ainda as seguintes disposições previstas na LPUOS:

I - em ZEIS, ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC, ZCa e ZM, o passeio público deve ter a largura mínima de 5m (cinco metros), devendo ser observadas, quando do licenciamento de edificação nova ou reforma que envolva ampliação de mais de 50% (cinquenta por cento) da área construída existente total, as seguintes condições:

a) a área necessária para o alargamento do passeio deve permanecer livre de construção e o gradil deve ser instalado recuado para este limite, devendo os parâmetros previstos no Código de Obras e Edificações - COE e legislação correlata, bem como os índices estabelecidos na LPUOS ser calculados sobre a área original do lote, não sendo devida ao interessado qualquer tipo de indenização;

b) por opção do interessado, a faixa necessária para o alargamento do passeio pode ser doada à Prefeitura e, nesse caso, não será cobrada outorga onerosa relativa ao potencial construtivo máximo da zona de uso referente à área doada;

c) o recuo de frente fica dispensado no caso do passeio público já apresentar a largura de 5m (cinco metros) ou quando ocorrer a doação da faixa necessária para seu alargamento, de acordo com o disposto no artigo 3º do Decreto nº 56.538, de 23 de outubro de 2015;

II - no licenciamento de edificação nova em lote ou gleba com área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), é obrigatória a instalação dos seguintes reservatórios:

a) de controle de escoamento superficial calculado nos termos do artigo 79 da LPUOS;

b) para aproveitamento de águas pluviais provenientes das coberturas das edificações para fins não potáveis, calculado e para ser utilizado de acordo com o disposto no artigo 80 da LPUOS;

III - no licenciamento de edificação nova, deve ser observada a taxa de permeabilidade prevista no artigo 81 da LPUOS, dimensionada de acordo com o Quadro 4 deste decreto para cada Perímetro de Qualificação Ambiental;

IV - em ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa, quando a área do lote ou gleba for superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) e menor ou igual a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), no licenciamento de edificação nova ou reforma com alteração de área construída existente superior a 50% (cinquenta por cento), devem ser atendidos os seguintes parâmetros:

a) limite de 25% (vinte e cinco por cento) de vedação da testada do lote com muros;

b) fachada ativa em, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) da testada do lote, observadas as disposições da LPUOS;

V - em ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa, quando a área do lote ou gleba for igual ou inferior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) e uma parcela da área for destinada à fruição pública, não deve ser cobrada outorga onerosa correspondente à metade do potencial construtivo adicional previsto para a área destinada à fruição pública, desde que atendidas às disposições dos incisos I a III do artigo 88 da LPUOS.

§ 1º Não se aplica o disposto no inciso I do "caput" deste artigo às vias internas do parcelamento do solo de interesse social, ainda que na modalidade Plano Integrado.

§ 2º No EZEIS, EHIS e EHMP, a aplicação da Quota Ambiental prevista nos artigos 74 a 86 da LPUOS é opcional, devendo ser observado, no atendimento aos incisos II, III e IV do "caput" deste artigo, manejo arbóreo e preservação e recuperação das APP, quando existirem.

§ 3º Por opção do interessado, pode ser utilizado o Incentivo de Certificação, conforme disposto no artigo 83 da LPUOS;

§ 4º As disposições deste artigo referentes às exigências da LPUOS aplicam-se apenas nas situações estabelecidas em cada um dos incisos de seu "caput".

Art. 12. Admite-se a supressão do recuo de frente em situações não abrangidas pelo disposto na alínea "c" do inciso I do "caput" do artigo 11 deste decreto, quando a altura máxima da edificação, medida a partir da cota de nível mais baixa no alinhamento até a laje de cobertura, não ultrapassar 1,5 (uma e meia) vezes a largura da via de acesso à edificação.

Parágrafo único. Também é admitida a supressão do recuo de frente prevista no "caput" deste artigo e dos recuos laterais e de fundo, no caso de lotes ou glebas:

I - integrantes do mesmo empreendimento, desde que os projetos sejam aprovados conjuntamente e sejam garantidas as condições de insolação e aeração dos compartimentos;

II - lindeiros à área verde pública; e

III - nas situações previstas na LPUOS e no COE não citadas neste decreto.

Art. 13. Ao EHMP também se aplicam as seguintes disposições:

I - dos artigos 111 e 112 do PDE, regulamentados pelo Decreto nº 56.538, de 23 de outubro de 2015, referentes à obrigatoriedade de atendimento à Quota de Solidariedade, inclusive quanto ao acréscimo de 10% (dez por cento) na área computável, a ser obtida mediante o pagamento da outorga onerosa;

II - dos artigos 87 e 88 da LPUOS, referentes à obrigatoriedade de adoção da fruição pública, limite de fechamento da testada por muro e fachada ativa.

Art. 14. No licenciamento de EHIS, EHMP e EZEIS, fica dispensada a apresentação de Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV até a aprovação da lei a que se refere o § 1º do artigo 151 do PDE.

Art. 15. Em área de proteção e recuperação dos mananciais, devem ser aplicadas, em todas as zonas de uso, as regras de parcelamento, uso e ocupação do solo previstas na legislação estadual pertinente, quando mais restritivas.

SEÇÃO II

DA OUTORGA ONEROSA

Art. 16. Nas ZEIS 1, 2, 3, 4 e 5, a concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo é gratuita para todas as categorias de uso integrantes de EZEIS.

§ 1º As disposições do "caput" deste artigo aplicam-se também no caso de ZEIS cujos limites estejam compreendidos dentro dos perímetros de Operações Urbanas e Operações Urbanas Consorciadas.

§ 2º Nas demais zonas de uso, inclusive dentro dos perímetros de Operações Urbanas e Operações Urbanas Consorciadas, a concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo e dos demais parâmetros urbanísticos e edilícios é gratuita para todas as categorias de uso integrantes de EHIS.

§ 3º No caso de EHMP, na concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo, aplicam-se, para cada categoria de uso integrante do empreendimento:

I - em todas as zonas, os fatores de interesse social correspondentes estabelecidos no Quadro 5 deste decreto;

II - dentro dos perímetros de Operações Urbanas e Operações Urbanas Consorciadas, as disposições das leis específicas, ficando, nesse caso, a área correspondente a HIS isenta de contrapartida.

Art. 17. No licenciamento de EHIS, EHMP, EZEIS, HIS e HMP não se aplicam os estoques de potencial construtivo adicional previstos em lei.

Parágrafo único. No caso de empreendimentos de uso misto referido no § 5º do artigo 6º deste decreto, não se aplicam os estoques de potencial construtivo previstos em lei apenas para as áreas construídas destinadas a HIS e HMP.

SEÇÃO III

DAS ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS

Art. 18. Em EHIS, EHMP e EZEIS, considera-se área não computável, limitada a 59% (cinquenta e nove por cento) da área construída total computável do empreendimento:

I - o terraço aberto, com área construída máxima por pavimento equivalente a 5% (cinco por cento) da área do terreno, desde que observado o limite de 10% (dez por cento) da área de cada unidade;

II - o mobiliário definido como jirau constituído de estrado ou passadiço instalado a meia altura em compartimento, com pé-direito máximo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros), sem permanência humana prolongada, ocupando, no máximo, 30% (trinta por cento) da área do compartimento;

III - os demais tipos de mobiliário e a obra complementar previstos no COE com área construída de até 30,00m² (trinta metros quadrados);

IV - a saliência prevista no COE, com as seguintes características e dimensões em relação ao plano da fachada da edificação:

a) elemento arquitetônico, ornato, ornamento, jardineira, floreira, brise, aba horizontal e vertical, com até 0,40m (quarenta centímetros) de profundidade;

b) viga, pilar com até 0,40m (quarenta centímetros) de avanço;

c) beiral da cobertura com até 1,50m (um metro e meio) de largura;

d) marquise em balanço, não sobreposta, que avance no máximo até 50% (cinquenta por cento) das faixas de recuo obrigatório e com área máxima de 30,00m² (trinta metros quadrados);

V - a área técnica, sem permanência humana, destinada a instalações e equipamentos;

VI - no pavimento destinado a estacionamento de veículos, motocicletas e bicicletas:

a) o compartimento de uso comum de apoio ao uso da edificação, tais como vestiário, instalação sanitária e depósitos;

b) as áreas de uso comum de circulação de pedestres, horizontal e vertical;

VII - no prédio residencial, as áreas cobertas de uso comum localizadas:

a) no pavimento térreo;

b) em qualquer pavimento, observado o limite de 3,00 m² (três metros quadrados) por habitação;

VIII - no prédio de uso não residencial:

a) o pavimento térreo sem vedação, sendo admitido o fechamento do controle de acesso e as caixas de escada da edificação;

b) a circulação vertical de uso comum;

IX - as áreas cobertas ocupadas por vagas especiais destinadas a pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida e idosos, vagas de motocicletas, vagas de bicicletas e vagas para carga e descarga, até o limite mínimo exigido pela LPUOS para os usos não residenciais nR e residenciais R, observado o limite máximo estabelecido neste decreto para HIS e HMP;

X - as áreas cobertas nos usos residenciais, em qualquer pavimento, destinadas às áreas comuns de circulação, incluindo a circulação vertical, limitada a 20% (vinte por cento) da área coberta do pavimento, exceto nas ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM e ZEMP;

XI - as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, incluídas a circulação horizontal e vertical, para pedestre, de acesso a esses ambientes;

XII - nas ZEIS, ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM e ZEMP, aplica-se o disposto no inciso XI deste artigo desde que, no uso não residencial - nR, o número de vagas, exceto as especiais, motocicletas e bicicletas, não ultrapasse 1 (uma) vaga para cada 70m² (setenta metros quadrados) de área construída computável referente ao uso não residencial nR e 1 vaga por unidade residencial de uso residencial R, excluídas as áreas ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, desprezadas as frações, desde que observada a cota de garagem máxima igual a 32m² (trinta e dois metros quadrados) por vaga.

§ 1º A área construída do abrigo de lixo pode ser superior ao estabelecido no inciso III do "caput" deste artigo, quando tecnicamente justificado.

§ 2º As saliências elencadas nas alíneas "a", "b" e "c" do inciso IV do "caput" deste artigo não são consideradas para fins do cálculo da área construída e podem ocupar as faixas de recuos estabelecidas na LPUOS e os afastamentos previstos no COE.

§ 3º Quando o recuo de frente for dispensado pela LPUOS admite-se o avanço até 0,40m (quarenta centímetros) de elemento arquitetônico, ornato, ornamento, jardineira, floreira, brise, aba horizontal e vertical e terraços sobre o passeio público, desde que observada a altura livre de 3,0m (três metros) do nível do passeio e que não interfiram nas instalações públicas.

§ 4º Para efeito de cálculo das áreas não computáveis previstas no inciso XII do "caput" deste artigo, em empreendimento que tenha uso não residencial envolvendo uma ou mais subcategorias, deve ser considerada a área construída utilizada para cada subcategoria de nR.

Art. 19. Também são consideradas áreas não computáveis, porém não sujeitas ao limite estabelecido no "caput" do artigo 18 deste decreto:

I - as áreas de vestiário para usuários de bicicletas;

II - as áreas construídas no nível da rua com fachada ativa mínima de 25% (vinte e cinco por cento) em cada uma das testadas e de, no mínimo, 3m (três metros) de extensão, destinadas a usos classificados na categoria não residencial nR que sejam permitidos nas respectivas zonas de uso, até o limite de:

a) 50% (cinquenta por cento) da área do lote nas ZEIS, ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa;

b) 20% (vinte por cento) da área do lote nas demais zonas;

III - nos casos de EZEIS, EHIS e EHMP em lote ou gleba localizado em ZEIS, ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa, com fachada ativa, a área destinada a uso não residencial nR, até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total destinada a HIS e HMP;

IV - nos casos de EHIS e EZEIS, a área destinada a uso não residencial nR, até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total destinada a HIS e HMP;

V - as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, na proporção de 1 (uma) vaga de estacionamento para cada 70m² (setenta metros quadrados) de área construída não computável incentivada, nos termos do artigo 6º do Decreto nº 56.089, de 30 de abril de 2015, com redação dada pelo artigo 6º do Decreto nº 56.538, de 2015, e desde que observada a cota de garagem máxima igual a 32m² (trinta e dois metros quadrados) por vaga;

VI - no caso de EHMP com área construída computável superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), a área destinada obrigatoriamente a HIS referente à Quota de Solidariedade, limitada a 10% (dez por cento) da área construída computável do empreendimento, descontadas as áreas não computáveis, assim consideradas por este decreto, nos termos do artigo 112 do PDE;

VII - em ZEPEC - APC, as áreas consideradas não computáveis nos termos do § 2º do artigo 67 do PDE;

VIII - nos lotes com área de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) localizados na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade e na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental conforme Mapa 2 do PDE, até 50% (cinquenta por cento) da área construída computável total;

IX - a área de equipamento público construído de acordo com o previsto no § 1º do artigo 43 deste decreto.

Parágrafo único. Para fins de aplicação do disposto no inciso II do "caput" deste artigo, poderão ser consideradas áreas construídas no pavimento imediatamente superior ou inferior de acesso direto ao logradouro, desde que façam parte do mesmo compartimento edificado.

CAPÍTULO III

DAS TIPOLOGIAS HABITACIONAIS DE EHIS, HIS, EHMP E HMP

Art. 20. A unidade de HIS deve atender aos seguintes parâmetros:

I - área útil máxima de 70m² (setenta metros quadrados) e mínima de 24m² (vinte e quatro metros quadrados);

II - máximo de 1 (um) sanitário;

III - pé-direito mínimo de:

a) 2,30m (dois metros e trinta centímetros) para sanitário e área de serviço;

b) 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para os demais compartimentos;

IV - máximo de 1 (uma) vaga de estacionamento.

Parágrafo único. No caso de produção de HIS em mutirão ou autogestão não se aplica o limite estabelecido no inciso I do "caput" deste artigo.

Art. 21. A unidade de HMP deve atender aos seguintes parâmetros:

I - área útil máxima de 70m² (setenta metros quadrados) e mínima de 24m² (vinte e quatro metros quadrados);

II - máximo de 2 (dois) sanitários;

III - pé-direito mínimo de:

a) 2,30m (dois metros e trinta centímetros) para sanitário e área de serviço;

b) 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para os demais compartimentos;

IV - máximo de 1 (uma) vaga de estacionamento.

Parágrafo único. Para fins de aplicação do inciso I do "caput" deste artigo e do inciso I do artigo 20 deste decreto, considera-se área útil somente a área coberta de uso privativo da unidade habitacional, excluindo-se a área da vaga de estacionamento coberta e áreas comuns.

SEÇÃO I

DAS CATEGORIAS DE EHIS, EHMP E EZEIS

Art. 22. O EHIS, EHMP e EZEIS podem ser produzidos, observadas as restrições estabelecidas no Quadro 1 deste decreto, nas seguintes modalidades de edificação:

I - EHIS-h e EHMP-h: conjunto de 2 (duas) ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente ou superpostas, e todas com entrada independente com frente para a via oficial ou interna ao conjunto, sendo subdividido em 3 (três) tipologias:

a) EHIS-h1 e EHMP-h1 casas geminadas: conjunto de unidades habitacionais agrupadas horizontalmente, todas com frente e acesso independente para a via oficial, existente ou futura, de circulação;

b) EHIS-h2 e EHMP-h2 casas superpostas: 2 (duas) unidades habitacionais agrupadas verticalmente no mesmo lote, com frente e acesso independente para a via oficial, existente ou futura, de circulação;

c) EHIS-h3 e EHMP-h3 conjunto residencial horizontal: aquele constituído em condomínio por casas isoladas, geminadas ou superpostas, com acesso independente a cada unidade habitacional por via de circulação de veículos ou de pedestres interna ao próprio conjunto;

II - EHIS-v e EHMP-v: conjunto com mais de 2 (duas) unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns, com acesso direto à via oficial ou via interna ao conjunto.

Parágrafo único. A HIS e HMP podem ser produzidas na categoria de uso R1, correspondendo a 1 (uma) unidade habitacional por lote.

CAPÍTULO IV

DOS CONJUNTOS EHIS, EHMP E EZEIS

Art. 23. O EHIS, EHMP e EZEIS nas tipologias Conjunto Horizontal ou Conjunto Vertical devem atender, além das disposições do Capítulo III deste decreto, às seguintes disposições:

I - ter acesso por via oficial ou que possa ser considerada oficial nos termos deste decreto, com largura mínima de 8m (oito metros);

II - ser implantado em lote com frente mínima de 10m (dez metros);

III - ser implantado em lote com, no máximo, 20.000m² (vinte mil metros quadrados);

IV - comportar, no máximo, 400 (quatrocentas) unidades de HIS por lote ou gleba.

§ 1º Admite-se um número superior de unidades habitacionais de HIS por lote ou gleba em empreendimento produzido pelo Poder Público Municipal, Estadual ou Federal, bem como em empreendimento produzido no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV ou de outro programa habitacional desenvolvido pelo Governo Federal, Estadual ou Municipal, desde que observada a organização interna em subcondomínios com, no máximo, 300 (trezentas) unidades cada.

§ 2º O número máximo de HIS no caso de Plano Integrado deve ser atendido em cada lote resultante do parcelamento do solo.

§ 3º Em EHIS com até 100 (cem) unidades, admite-se o acesso por via com largura de 6m (seis metros) a critério da Comissão de Análise de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - CAEHIS, da SEL.

§ 4º Em EHIS-h com até 20 (vinte) unidades, admite-se o acesso por via de pedestre, nos termos deste decreto, desde que não haja previsão de vagas para estacionamento.

§ 5º Os EHIS-h e EHMP-h com até 20 (vinte) unidades podem ser implantados em lotes com frente mínima de 5m (cinco metros).

§ 6º Admite-se variação de até 10% (dez por cento) a menos na largura da via exigida, considerando a menor dimensão existente na extensão da quadra em que o lote ou gleba está situado, desde que tecnicamente justificada.

Art. 24. As vias condominiais do Conjunto Horizontal ou Vertical devem ser pavimentadas e observar as seguintes larguras mínimas:

I - para vias de circulação de pedestres:

a) 1,20m (um metro e vinte centímetros), quando derem acesso a até 20 (vinte) unidades habitacionais;

b) 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), quando derem acesso a mais de 20 (vinte) unidades habitacionais, podendo ser atendida em 2 (duas) faixas não contíguas, observada em cada faixa a largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

II - para vias de circulação de veículos:

a) 2,75m (dois metros e setenta e cinco centímetros), quando derem acesso a, no máximo, 60 (sessenta) vagas ou constituir-se em faixa com sentido único;

b) 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros), quando derem acesso a mais de 60 (sessenta) vagas, observada a largura mínima de 2,75m (dois metros e setenta e cinco centímetros) para cada faixa de circulação.

Art. 25. As áreas de estacionamento, quando houver, devem estar localizadas dentro do lote ou gleba e dispor de vagas para pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida, bem como vagas para motocicletas e bicicletas, devendo atender, ainda, ao seguinte:

I - as vagas de automóveis são facultativas e, se propostas, devem observar o dimensionamento de vaga tamanho médio estabelecido na legislação municipal;

II - as vagas para pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida são incluídas no número de vagas máximo permitido para HIS e HMP, sendo obrigatória pelo menos 1 (uma) vaga;

III - as vagas para motocicletas são facultativas, sendo limitadas a, no máximo, 1 (uma) por unidade, em acréscimo às vagas de automóveis previstas;

IV - a previsão de vagas de bicicleta é facultativa para EHIS e conjunto horizontal EHMP-h, sendo obrigatória 1 (uma) por unidade habitacional no conjunto vertical EHMP-v;

V - é obrigatória a previsão de espaço para carga e descarga, o qual pode ser compartilhado com a vaga para pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida, caso não previstas outras vagas no empreendimento.

Parágrafo único. Deve ser garantida a acessibilidade às áreas de estacionamento onde estejam localizados a vaga para pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida e o espaço para carga e descarga.

Art. 26. O Conjunto Horizontal ou Conjunto Vertical com mais de 20 (vinte) unidades deve dispor de espaço de uso comum do condomínio, com condições de acessibilidade às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, destinado a:

I - espaço descoberto para lazer, entregue equipado, com área equivalente a 2m² (dois metros quadrados) por unidade habitacional, com formato que permita a inserção de um círculo com raio de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), podendo ser subdivido em mais de um perímetro;

II - espaço coberto para uso comunitário, com área equivalente a 0,50m² (meio metro quadrado) por unidade habitacional, observada a área mínima de 12m² (doze metros quadrados).

§ 1º No caso de reforma de edificação existente, a exigência do inciso I do "caput" deste artigo pode ser atendida em área coberta, desde que tecnicamente justificado.

§ 2º Para atendimento ao disposto no "caput" deste artigo, podem ser aplicadas, alternativamente, as normas específicas do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV ou de outro programa habitacional desenvolvido pelo Governo Federal, Estadual ou Municipal, a critério da PARHIS/SEL.

Art. 27. As edificações do Conjunto Horizontal ou Conjunto Vertical devem atender aos parâmetros de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes estabelecidos no Quadro 2 deste decreto.

Art. 28. As edificações dos EHIS, EHMP e EZEIS nas tipologias Conjunto Horizontal ou Conjunto Vertical devem observar as seguintes condições:

I - nos Conjuntos Horizontais com mais de 20 (vinte) unidades habitacionais e nos Conjuntos Verticais, no mínimo 3% (três por cento) das unidades habitacionais devem ser passíveis de adaptação para o uso de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

II - instalação de elevador, na seguinte conformidade:

a) dispensada, quando o desnível a partir do nível do pavimento de acesso da edificação até qualquer unidade habitacional for, no máximo, de 11m (onze metros);

b) 1 (um) elevador, no mínimo, no caso de edificação com até 10 (dez) andares acima do térreo e que não se enquadre na alínea "a" deste inciso;

c) 2 (dois) elevadores, no mínimo, quando servirem edificação com 11 (onze) ou mais andares acima do nível do térreo;

d) no mínimo 1 (um) dos elevadores, quando houver, deve ser acessível a pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida;

III - garantir condições de acessibilidade à pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida, observando, no mínimo:

a) previsão de rampa com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para vencer o desnível entre o logradouro público ou a área externa e o piso correspondente à soleira de ingresso das edificações, admitido o uso de plataforma elevatória ou outro dispositivo mecânico;

b) acesso às áreas comuns do condomínio e às áreas de estacionamento, conforme parágrafo único do artigo 25 e artigo 26 deste decreto;

IV - atender as disposições do COE quanto à segurança de uso, à distância entre os blocos e às condições de aeração e insolação.

CAPÍTULO V

DA REFORMA E REQUALIFICAÇÃO DE EDIFICAÇÃO EXISTENTE

Art. 29. No caso de demolição, reforma ou requalificação de edificação existente para a produção de EHIS, EHMP ou EZEIS, é permitida a utilização da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento do edifício demolido ou reformado, mesmo que maiores do que os estabelecidos neste decreto.

§ 1º No caso de reforma e requalificação de edificação existente para a implantação de EHIS, EHMP ou EZEIS, poderão ser aceitas, a critério da CAEHIS/SEL, soluções que não atendam integralmente às disposições previstas neste decreto, desde que:

I - não comprometam a salubridade, nem acarretem redução de acessibilidade e de segurança de uso;

II - a edificação seja adaptada às condições de segurança de uso e de acessibilidade, observado o princípio de adaptação razoável.

§ 2º Na requalificação de edificação existente, é admitida a ampliação da área construída para suprir as necessidades de adequação e modernização das instalações da edificação, ainda que ultrapasse os índices urbanísticos estabelecidos neste decreto, a critério da CAEHIS/SEL.

§ 3º Considera-se requalificação a reforma de edificação existente, licenciada de acordo com a legislação edilícia vigente anteriormente a 23 de setembro de 1992, data da entrada em vigor da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, e com área regular lançada no Cadastro de Edificações do Município pelo período mínimo de 10 (dez) anos, independentemente de sua condição de regularidade na data do protocolo do pedido.

§ 4º Considera-se adaptação razoável as modificações e os ajustes necessários e adequados que não acarretem ônus desproporcional ou indevido, analisados a cada caso, a critério da CAEHIS/SEL.

§ 5º É considerado não computável o aumento de área quando destinado à melhoria das condições de segurança de uso, acessibilidade, higiene e salubridade da edificação existente, bem como a ampliação prevista no § 2º deste artigo, não sendo considerado no limite estabelecido no artigo 18 deste decreto.

CAPÍTULO VI

DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 30. O Parcelamento do Solo de Interesse Social - PIS somente é permitido na Zona Urbana do Município delimitada no Mapa 1A do PDE, nas zonas de uso constantes do Quadro 1 deste decreto.

Parágrafo único. O parcelamento do solo de interesse social não é permitido:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em áreas com potencial ou suspeitas de contaminação, em áreas contaminadas e em monitoramento ambiental, sem que haja manifestação favorável do órgão ambiental competente para sua reutilização conforme o uso pretendido;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas que assegurem a contenção das encostas e a viabilidade da urbanização;

IV - em terrenos onde a incidência de processos geológico-geotécnicos não aconselhe a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica, conforme legislação específica;

VI - em áreas onde a poluição, em suas diversas formas, impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Art. 31. O parcelamento do solo de interesse social é aquele que resulta em lotes destinados à habitação de interesse social, podendo se dar nas seguintes modalidades:

I - loteamento - LIS, correspondendo à subdivisão de lote ou gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação e de logradouros públicos, prolongamento, modificação ou ampliação do sistema viário existente;

II - desmembramento, correspondendo à subdivisão de gleba ou lote em lotes, com aproveitamento e sem modificação do sistema viário existente, com ou sem destinação de área pública nos termos deste decreto;

III - remembramento, correspondendo ao reagrupamento de lotes para edificar, sem interferência ou modificação do sistema viário existente;

IV - reparcelamento do solo, correspondendo ao reagrupamento de lotes ou glebas e sua posterior divisão em novos lotes com dimensões, localização ou configuração distinta da situação original, sem interferência ou modificação do sistema viário existente;

V - Loteamento de Interesse Social para produção de Lotes Habitacionais de Interesse Social (LHIS) destinados à produção de unidades habitacionais unifamiliares de HIS.

Parágrafo único. Para fins das disposições deste decreto, considera-se:

I - loteamento, o reparcelamento do solo que implicar em modificação das vias existentes ou abertura de novas vias;

II - desmembramento, o remembramento com simultânea nova divisão do lote ou gleba em novos lotes.

Art. 32. O licenciamento de loteamento e de desmembramento com destinação de área pública é precedido de emissão de Certidão de Diretrizes Urbanísticas, a pedido do interessado.

§ 1º A Certidão de Diretrizes Urbanísticas deve estabelecer, conforme o caso:

I - o traçado do sistema viário principal e a sua articulação com vias adjacentes oficiais do entorno, existentes ou projetadas, quando se tratar de loteamento;

II - a localização das áreas de preservação ambiental, incluindo as Áreas de Preservação Permanente - APP;

III - o dimensionamento e a localização da área verde exigida nos termos deste decreto;

IV - a localização aproximada da área institucional pública, caso necessário, com a indicação da metragem mínima exigida nos termos deste decreto;

V - o dimensionamento e a localização de faixas sanitárias necessárias ao escoamento das águas pluviais;

VI - a faixa não edificável, ao longo das faixas de domínio de rodovia, ferrovia, duto e de canalização enterrada;

VII - a incidência de melhoramento viário público;

VIII - eventuais contrapartidas viárias exigidas em decorrência da implantação do parcelamento, nos termos do disposto no "caput" e no inciso III do § 2º do artigo 35 deste decreto;

IX - outras recomendações técnicas para a implantação do empreendimento, tais como a obrigatoriedade de alargamento do passeio público da via de acesso nos termos deste decreto.

§ 2º Para subsidiar a fixação das Diretrizes Urbanísticas, o interessado pode apresentar diagnóstico socioambiental informando a existência e a localização dos equipamentos públicos do entorno do empreendimento.

§ 3º O projeto de parcelamento do solo nas modalidades de que trata o "caput" deste artigo deve obedecer às diretrizes expedidas.

§ 4º No caso de necessidade de expedição de nova Certidão de Conformidade em decorrência de alteração no projeto por exigência dos órgãos estaduais, fica dispensada a emissão de nova Certidão de Diretrizes Urbanísticas, a critério da PARHIS/SEL.

SEÇÃO I

DOS PARÂMETROS E REQUISITOS

Art. 33. O parcelamento do solo de interesse social deve atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - respeitar as faixas marginais de cursos d'água naturais perenes e intermitentes e as áreas no entorno de lagos e lagoas naturais e de nascentes definidas pela legislação federal, salvo maiores exigências da legislação específica;

II - articular as novas vias com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, integrando-se com o sistema viário da região, e harmonizar-se com a topografia local;

III - respeitar as faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, bem como a faixa não edificável de 15m (quinze metros) de cada lado, salvo exigências mais restritivas definidas em lei específica ou critérios técnicos das concessionárias.

Parágrafo único. É admitida a implantação de sistema viário nas Áreas de Preservação Permanente - APP referidas no inciso I do "caput" deste artigo, desde que a ocupação pelas vias não exceda a 20% (vinte por cento) da APP existente no lote ou gleba.

Art. 34. O EHIS ou EZEIS a ser implantado em lote ou gleba que, independentemente de sua origem, tenha área superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) fica obrigado ao parcelamento do solo de interesse social, na modalidade desmembramento ou loteamento, e à destinação de área pública nos termos deste decreto.

Parágrafo único. O lote ou gleba que tenha área superior a 100.000m² (cem mil metros quadrados) fica obrigado ao parcelamento na modalidade loteamento, nos termos deste decreto.

Art. 35. Da área total objeto de projeto de parcelamento nos termos do artigo 34 deste decreto, devem ser destinados, no mínimo, 15% (quinze por cento) e, no máximo, 40% (quarenta por cento) para áreas públicas.

§ 1º O percentual mínimo de áreas públicas estabelecido no "caput" deste artigo pode ser destinado total ou parcialmente para área verde ou área institucional, de acordo com análise socioambiental e urbanística do entorno, a critério da Subcomissão de Análise Integrada de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - SAEHIS da SEL.

§ 2º No caso de EHIS ou EZEIS em lote ou gleba com área superior a 40.000m² (quarenta mil metros quadrados) ou com mais de 1.000 (mil) unidades, a SAEHIS/SEL definirá sobre a necessidade de majoração do percentual a ser destinado, em função de:

I - carência crítica de equipamentos públicos na região para atender a futura demanda;

II - existência de APP e de vegetação significativa a ser preservada;

III - dimensionamento insuficiente do sistema viário existente que possa ser mitigado por adequação de projeto viário visando melhorar as condições de mobilidade urbana no entorno do empreendimento.

§ 3º A majoração da porcentagem de área a ser destinada ocorrerá de acordo com o disposto no Quadro 6 deste decreto, na seguinte conformidade:

I - em lote ou gleba com área superior a 40.000m² (quarenta mil metros quadrados) e igual ou inferior a 100.000m² (cem mil metros quadrados), ou com mais de 1.000 (mil) unidades, percentual de até 20% da área original;

II - em lote ou gleba com área superior a 100.000m² (cem mil metros quadrados) e inferior a 200.000m² (duzentos mil metros quadrados), independentemente do número de unidades, percentual de até 30% (trinta por cento) da área original;

III - em lote ou gleba com área superior a 200.000m² (duzentos mil metros quadrados), independentemente do número de unidades, percentual de no máximo 40% (quarenta por cento) da área original.

§ 4º A área resultante da majoração da percentagem de área pública pode ser destinada para área verde pública, área institucional pública ou sistema viário com abertura de novas vias ou alargamento das existentes.

§ 5º Fica isento da destinação de áreas públicas o lote resultante de parcelamento do solo:

I - de interesse social, no qual já tenha ocorrido destinação de área pública nos termos previstos neste decreto;

II - de interesse social licenciado por decreto específico;

III - no qual já tenha sido destinada área pública nos termos da Lei nº 9.413, de 30 de dezembro de 1981, ou dos Decretos nº 44.667, de 26 de abril de 2004, e nº 56.759, de 7 de janeiro de 2016.

Art. 36. O desmembramento não sujeito à exigência de destinação de áreas públicas verdes ou institucionais pode envolver tal destinação mediante declaração do proprietário de que abre mão de qualquer indenização, devendo as áreas provenientes dessa destinação ser averbadas como de domínio público por ocasião do registro ou averbação do empreendimento no competente Cartório de Registros de Imóveis.

Art. 37. O terreno parcialmente ocupado por assentamento irregular, qualquer que seja a situação existente, pode ser parcelado para possibilitar a aprovação de EHIS ou EZEIS na porção não ocupada e a regularização da porção ocupada, em procedimento separado.

Parágrafo único. A destinação de áreas públicas, no caso do parcelamento previsto no "caput" deste artigo, deve ser calculada sobre a área total do lote ou gleba, observadas as disposições deste decreto, ficando dispensada nova destinação quando da regularização da porção ocupada.

Art. 38. Ficam isentos de destinação de áreas públicas os terrenos objeto de desafetação que forem desincorporados da classe de bens de uso comum do povo e transferidos para a de bens dominais do Município visando à regularização de núcleos de ocupações irregulares ou EHIS.

Art. 39. As áreas verdes, as áreas institucionais e o sistema viário provenientes do parcelamento do solo de interesse social passarão ao domínio público por ocasião do registro ou averbação do empreendimento no competente Cartório de Registros de Imóveis.

Art. 40. Na área institucional destinada ao poder público pode ser promovido o Serviço de Moradia Social previsto nos artigos 295 e 296 do PDE, conforme disposto no § 4º do artigo 45 da Lei nº 16.402, de 2016.

SEÇÃO II

DAS ÁREAS VERDES E INSTITUCIONAIS PÚBLICAS

Art. 41. Compete à SAEHIS/SEL definir a localização de, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) do percentual exigido para área verde, preferencialmente em um único perímetro, devendo tal espaço atender aos seguintes requisitos:

I - frente mínima de 10m (dez metros) e acesso por via de circulação de veículos existente oficial, que possa ser considerada oficial nos termos deste decreto ou prevista no projeto de loteamento;

II - declividade inferior a 30% (trinta por cento) em, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) da área verde total exigida;

III - possibilidade de inscrição de uma circunferência com diâmetro mínimo de 10m (dez metros).

§ 1º A localização do restante da área verde exigida fica a cargo do interessado, podendo ser localizado em parcelas de terreno que apresentem declividade superior a 30%

(trinta por cento), com conformação tal que nela possa ser inscrito um círculo com raio de 10m (dez metros).

§ 2º A porcentagem estabelecida no "caput" deste artigo pode ser alterada a critério da SAEHIS/SEL, visando à proteção de Áreas de Preservação Permanente - APP e ocorrências de vegetação protegida pela legislação.

§ 3º As áreas de taludes resultantes de cortes e aterros não podem ser computadas para atender ao dimensionamento e localização de áreas verdes públicas exigidos.

Art. 42. A localização e o dimensionamento da área institucional devem atender às seguintes disposições:

I - frente mínima de 10m (dez metros) e acesso por via de circulação de veículos existente oficial, que possa ser considerada oficial nos termos deste decreto ou prevista no projeto de loteamento;

II - declividade máxima de 15% (quinze por cento);

III - relação entre a frente do lote e suas outras dimensões de, no mínimo, 1/3 (um terço).

Parágrafo único. Para fins de aplicação do disposto no inciso II do "caput" deste artigo, pode ser admitida declividade até 30% (trinta por cento), ouvido o órgão público municipal responsável pela utilização da área, na ocasião da definição das diretrizes.

Art. 43. No caso de Plano Integrado, parte do percentual exigido para área institucional pode ser destinado na forma de área construída, a critério da SAEHIS/SEL.

§ 1º No caso de construção de equipamento público em lote que será destinado à área institucional, devem ser observados os seguintes critérios:

I - o lote deve ter área mínima igual àquela necessária para comportar a área construída do equipamento, atendidos o coeficiente de aproveitamento básico, taxa de ocupação, recuos, taxa de permeabilidade e demais parâmetros estabelecidos no Quadro 2 deste decreto;

II - 3 (três) vezes a área do lote previsto no inciso I deste parágrafo pode ser descontada do total de área institucional exigida para destinação.

§ 2º A área construída do equipamento público será considerada não computável, bem como não será levada em conta nos seguintes casos:

I - no cálculo da percentagem de uso não residencial nR permitida nos EHIS, EHMP, EZEIS e empreendimentos de uso misto nos termos deste decreto;

II - no limite estabelecido no artigo 18 deste decreto.

§ 3º A emissão do Certificado de Conclusão das edificações do empreendimento, ainda que parcial, fica condicionada à expedição do Certificado de Conclusão para a área institucional edificada total.

§ 4º A área construída do equipamento passa ao domínio da Municipalidade por ocasião da averbação do Certificado de Conclusão correspondente no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 5º A destinação de área institucional construída no mesmo lote das unidades habitacionais será objeto de regulamentação específica.

SEÇÃO III

DO SISTEMA VIÁRIO DO LOTEAMENTO

Art. 44. No LIS, o percentual destinado para o sistema viário é determinado pelo projeto, observados os parâmetros estabelecidos no Quadro 7 deste decreto para as vias.

Art. 45. O sistema viário proposto deve atender às seguintes disposições:

I - articulação com via existente de largura mínima de 8m (oito metros) oficial ou que possa ser considerada oficial nos termos deste decreto;

II - as vias sem saída destinadas à circulação de veículos devem garantir a manobra de retorno, com raio de giro de, no mínimo, 6m (seis metros) no leito carroçável;

III - o raio da curva de concordância horizontal entre alinhamentos nas interseções entre vias deve atender às normas da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras - SIURB, sendo dispensável em via de pedestre ou via mista;

IV - o projeto das vias deve prever condições para posteamento, de acordo com as normas da concessionária, e para arborização em pelo menos um dos lados das Vias de Circulação de Veículos do tipo 1 - VCV 1 e das Vias de Circulação de Veículos do tipo 2 - VCV 2;

V - as vias mistas e de pedestres devem articular-se com vias VCV 1 ou VCV 2 e terão extensão máxima de:

a) 50m (cinquenta metros) para via de pedestre;

b) 150m (cento e cinquenta metros) para via mista;

VI - as novas quadras devem ter comprimento máximo de 400m (quatrocentos metros).

Parágrafo único. Admite-se variação de até 5% (cinco por cento) a menos na largura mínima exigida para a via existente citada no inciso I do "caput" deste artigo, considerando a menor dimensão existente na extensão da quadra em que o lote ou gleba está situado.

SEÇÃO IV

DA INFRAESTRUTURA DO LOTEAMENTO

Art. 46. O LIS deve ser entregue com a seguinte infraestrutura urbana implantada:

I - sistema de drenagem de águas pluviais em todas as vias;

II - colocação de guias e sarjetas em todas as vias VCV 1 e VCV 2;

III - pavimentação de todas as vias destinadas à circulação de veículos, bem como das ciclovias e das vias de circulação de pedestres quando servirem como único acesso a lotes;

IV - passeio revestido, em faixa de largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), em pelo menos um dos lados de todos os tipos de via, com guia rebaixada ou lombofaixa nos cruzamentos para acessibilidade de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

V - rede de abastecimento de água potável;

VI - rede de coleta de esgotos;

VII - arborização de todas as áreas verdes;

VIII - arborização em pelo menos um dos lados nas vias do tipo VCV 2;

IX - proteção contra erosão das áreas terraplenadas.

Parágrafo único. A infraestrutura do loteamento deve ser projetada e executada de acordo com as normas técnicas em vigor e, em especial, as normas municipais, conforme couber.

SEÇÃO V

DO LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL PARA A PRODUÇÃO DE LOTES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL (LHIS) DESTINADOS À PRODUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS UNIFAMILIARES DE HIS

Art. 47. O EHIS na modalidade LHIS deve atender ao estabe,lecido neste Capítulo, bem como às seguintes disposições:

I - destinação para lotes de HIS de, no mínimo, 80% (oitenta por cento) da área dos lotes resultantes do loteamento;

II - garantia de acesso por via de circulação de veículos para, no mínimo, 60% (sessenta por cento) dos lotes de HIS produzidos.

§ 1º Os lotes de HIS produzidos de acordo com o estabelecido no "caput" deste artigo são destinados exclusivamente para o uso habitacional unifamiliar e devem apresentar as seguintes áreas:

I - máxima de 100m² (cem metros quadrados);

II - mínima de:

a) 68m² (sessenta e oito metros quadrados), com frente mínima de 3,40m (três metros e quarenta centímetros), quando o desnível entre a cota do eixo da via e a cota no fundo do lote for de até 3m (três metros);

b) 80m² (oitenta metros quadrados), com frente mínima de 5m (cinco metros), quando o desnível for superior a 3m (três metros) até o máximo de 6m (seis metros).

§ 2º Os lotes de HIS podem ser remembrados ou reparcelados exclusivamente para licenciamento de EHIS nas tipologias Conjunto Horizontal ou Conjunto Vertical, devendo essa restrição, juntamente com a destinação para HIS na tipologia Habitação Unifamiliar, constar dos alvarás emitidos e do registro de cada Lote de HIS no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º Quando prevista, a área de lotes complementar à porcentagem referida no inciso I do "caput" deste artigo pode ser destinada a uso não residencial de comércio, institucional ou de serviços, observados os parâmetros da LPUOS para cada zona de uso.

SEÇÃO VI

DO PLANO INTEGRADO

Art. 48. Os EHIS e EZEIS na modalidade Plano Integrado devem atender às disposições deste decreto em relação ao uso e ocupação do solo e às edificações e ao estabelecido neste Capítulo no que tange ao parcelamento do solo.

Parágrafo único. No caso de Plano Integrado de Loteamento destinado à Produção de Unidades Habitacionais de Interesse Social na tipologia Habitação Unifamiliar - LHIS as áreas mínimas de lote previstas nas alíneas "a" e "b" do inciso II do § 1º do artigo 47 deste decreto podem ser reduzidas, respectivamente, para 60m² (sessenta metros quadrados) e 72m² (setenta e dois metros quadrados).

Art. 49. Na modalidade Plano Integrado, o cálculo da área construída mínima a ser destinada para HIS, HMP e outros usos deve ser feito sobre o total de área dos lotes resultantes do parcelamento, observadas as proporções estabelecidas neste decreto, admitindo-se lotes integralmente destinados a uso não residencial nR.

§ 1º No caso de não ocorrer a aprovação simultânea de edificação destinada ao uso não residencial nR, o potencial construtivo máximo dos lotes destinados a esse uso será aquele que resultar da aplicação das porcentagens estabelecidas neste decreto, considerando-se o total de área construída efetivamente destinada para HIS e HMP, observados os parâmetros estabelecidos no Quadro 2 deste decreto.

§ 2º No caso previsto no § 1º deste artigo, os lotes destinados para uso não residencial nR devem ser identificados no Alvará de Loteamento para fins de Execução de Obras, juntamente com a informação da área construída computável máxima permitida e a correspondente dispensa de pagamento de outorga onerosa nos termos dos artigos 16 e 17 deste decreto.

Art. 50. Do alvará do parcelamento do Plano Integrado envolvendo reparcelamento, remembramento ou desmembramento devem constar as seguintes ressalvas:

I - o registro do parcelamento do solo no Cartório de Registro de Imóveis ficará condicionado à apresentação do Certificado de Conclusão das edificações;

II - deve ser averbada na matrícula de cada lote resultante do parcelamento, no Cartório de Registro de Imóveis, a sua destinação obrigatória para HIS, de acordo com o que constar do Alvará de Aprovação, Alvará de Execução ou Alvará de Aprovação e Execução das edificações.

Parágrafo único. A condição referida no "caput" deste artigo é dispensada para EHIS ou EZEIS quando promovido por:

I - Administração Pública Direta ou empresa com controle acionário do Poder Público;

II - no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV ou outro programa habitacional desenvolvido pelo Governo Federal, Estadual ou Municipal, desde que seja apresentada, pelo órgão público responsável, declaração de que o empreendimento está enquadrado no programa.

SEÇÃO VII

DO PLANO DE URBANIZAÇÃO

Art. 51. Em ZEIS 1 e 3, quando habitadas por população de baixa renda, deve ser constituído Conselho Gestor, aplicando-se diretamente os artigos 48 a 52 do PDE, para efeito de elaboração e implementação do Plano de Urbanização.

Art. 52. Nas áreas objeto de Plano de Urbanização, a regularização do parcelamento do solo, edificações e usos preexistentes, bem como as novas edificações, devem atender às diretrizes, aos índices e aos parâmetros urbanísticos estabelecidos no Plano de Urbanização aprovado pela CAEHIS/SEL e pelo respectivo Conselho Gestor quando se tratar de área ocupada, observadas as disposições das leis estaduais específicas de Proteção e Recuperação dos Mananciais, ficando dispensado o atendimento dos índices e parâmetros estabelecidos neste decreto.

§ 1º O Plano de Urbanização da ZEIS pode incluir o licenciamento de novas HIS e EHIS nas condições referidas no "caput" deste artigo, inclusive quanto à dispensa do atendimento dos índices e parâmetros estabelecidos neste decreto.

§ 2º O Conselho Gestor referido no "caput" deste artigo deve ser composto por representantes do Poder Público e dos moradores da ZEIS, observada a paridade entre o número de representantes do Poder Público e da sociedade civil.

§ 3º O número de integrantes do Conselho Gestor é definido em função do número de moradores ou de famílias a serem atendidas na área abrangida pelo Plano de Urbanização, garantido o mínimo de 4 (quatro) integrantes.

§ 4º Em áreas não ocupadas ou não vinculadas ao atendimento da demanda de outras áreas ocupadas, fica dispensado o Plano de Urbanização, aplicando-se as disposições deste decreto.

CAPÍTULO VII

DOS PROCEDIMENTOS PARA LICENCIAMENTO E REGISTRO

SEÇÃO I

DO LICENCIAMENTO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 53. Os documentos para a aprovação de projeto e licenciamento de execução de obras, bem como a certificação de conclusão e de regularização, das edificações de que trata este decreto são aqueles previstos no Código de Obras e Edificações - COE em vigor.

§ 1º Os procedimentos administrativos para a solicitação, análise, deferimento e expedição dos documentos de controle da atividade edilícia são aqueles estabelecidos no COE para cada caso.

§ 2º As peças gráficas da edificação devem ser apresentadas na forma de Projeto Simplificado, conforme estabelecido nas normas municipais.

§ 3º É de total responsabilidade dos profissionais envolvidos e do proprietário ou possuidor do imóvel a definição e disposição interna dos compartimentos, suas dimensões e funções, especialmente no que se refere à acessibilidade, atendimento à porcentagem de unidades adaptáveis e segurança de uso das edificações, nos termos do COE e legislação correlata, bem como a observância às normas técnicas.

§ 4º Os profissionais responsáveis pelo empreendimento ficam obrigados a apresentar declaração atestando a conformidade do projeto às normas técnicas gerais e específicas de construção e às disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspectos interiores das edificações, bem como ficam obrigados a executar corretamente a obra, de acordo com o projeto aprovado, observadas as normas aplicáveis.

§ 5º O Alvará de Aprovação, o Alvará de Execução e o Alvará de Aprovação e Execução licenciados com base nas disposições deste decreto devem conter anotação explicitando a destinação das HIS e HMP para famílias que atendam aos limites de renda estabelecidos no § 1º do artigo 1º deste decreto.

SEÇÃO II

DOS PRAZOS DE VALIDADE DOS DOCUMENTOS DE

LICENCIAMENTO DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 54. Os prazos de validade dos documentos referentes ao parcelamento do solo são os seguintes:

I - Alvará de Desmembramento, Alvará de Remembramento e Alvará de Reparcelamento: 1 (um) ano, contado a partir da data de sua expedição, período no qual deve ser procedido o registro no competente Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade;

II - Alvará de Loteamento para fins de Execução de Obras: 4 (quatro) anos, contados a partir da data de sua expedição.

§ 1º No caso de Plano Integrado, o registro do Alvará de Desmembramento, Remembramento ou Reparcelamento dar-se-á quando da incorporação do empreendimento ou do registro do Certificado de Conclusão das edificações.

§ 2º O prazo para registro do alvará na situação prevista no § 1º deste artigo é de até 1 (um) ano contado a partir da data da expedição do Certificado de Conclusão das edificações, ainda que parcial, sob pena de caducidade do alvará referente ao parcelamento do solo, devendo tal situação ser ressalvada nos alvarás referentes às edificações.

SEÇÃO III

DO LICENCIAMENTO DE LOTEAMENTO

Art. 55. O licenciamento de loteamento, inclusive o Loteamento de Interesse Social para Produção de Lotes Habitacionais de Interesse Social - LHIS, se dá a pedido do interessado, assistido por profissional habilitado, obedecendo à seguinte sequência de procedimentos, observadas as disposições deste decreto:

I - emissão de Certidão de Diretrizes Urbanísticas;

II - emissão de Certidão de Conformidade do loteamento, a ser encaminhada aos órgãos estaduais competentes para apreciação previamente à aprovação do projeto pela Prefeitura;

III - aprovação do projeto de arborização pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA, mediante a apresentação da documentação específica exigida;

IV - assinatura de Termo de Compromisso de execução da infraestrutura com a respectiva garantia ou apresentação de fiança bancária quando for o caso, nos termos do § 2º do artigo 56 deste decreto;

V - emissão do Alvará de Loteamento para fins de Execução de Obras;

VI - emissão do Atestado de Execução de Arborização - AEA por SVMA;

VII - realização de vistorias por PARHIS, durante e após a execução de todas ou de parte das obras do loteamento;

VIII - expedição do Termo de Verificação de Execução de Obras do Loteamento - TVEO, total ou parcial;

IX - emissão do Alvará de Loteamento para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º Do Alvará de LHIS deve constar como ressalva, a ser averbada na matrícula de cada lote resultante, a sua destinação obrigatória para HIS ou outros usos, observada a proporção estabelecida no inciso I do "caput" do artigo 47 deste decreto.

§ 2º O Alvará de Loteamento para fins de Execução de Obras não dá direito ao registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 56. No caso de loteamento promovido pela Administração Pública Direta ou empresa com controle acionário do Poder Público, o Alvará de Loteamento para fins de Execução de Obras pode ser expedido com autorização expressa para o registro no Cartório de Registro de Imóveis, devendo, se necessário, ser formalizado Termo de Compromisso sobre a execução das obras e a destinação obrigatória dos lotes para HIS, de acordo com o que constar do Alvará de Aprovação, Alvará de Execução ou do Alvará de Aprovação e Execução das edificações.

§ 1º No caso de Plano Integrado promovido no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV ou de outro programa habitacional desenvolvido pelo Governo Federal, Estadual ou Municipal, o Alvará de Loteamento para fins de Execução de Obras pode ser expedido com autorização expressa para o registro no Cartório de Registro de Imóveis, desde que:

I - o órgão público responsável forneça, à Prefeitura do Município de São Paulo, declaração de que o empreendimento está enquadrado no Programa e que vai ser garantida a destinação dos lotes para a produção de HIS;

II - a construtora que irá executar as obras apresente Termo de Compromisso de Execução de Obras do parcelamento e das obras das edificações conforme Alvará de Aprovação, Alvará de Execução ou Alvará de Aprovação e Execução expedido.

§ 2º No caso de Plano Integrado de Loteamento promovido por empresa ou entidade conveniada com o Poder Público, o Alvará de Loteamento para fins de Execução de Obras poderá ser expedido com autorização expressa para o registro no Cartório de Registro de Imóveis, desde que:

I - o agente promotor ofereça garantia para execução das obras, por meio de um dos seguintes instrumentos:

a) hipoteca que vincule 50% (cinquenta por cento) da área dos lotes à Municipalidade;

b) fiança bancária correspondente ao valor de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da área total dos lotes, calculado pelo valor do metro quadrado constante do Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa de que trata o Quadro 14 do PDE;

II - conste dos alvarás emitidos e seja averbada no registro de cada lote no Cartório de Registro de Imóveis a destinação para:

a) Habitação Unifamiliar, Conjunto Horizontal ou Conjunto Vertical de Interesse Social, nos casos de Plano Integrado, nos termos deste decreto;

b) Habitação Unifamiliar, na proporção de lotes estabelecida no inciso I do "caput" do artigo 47 deste decreto, no caso de LHIS.

Art. 57. Finalizada as obras e serviços do loteamento, o interessado deve solicitar à Prefeitura a realização de vistoria visando à emissão do respectivo Termo de Verificação de Execução de Obras do Loteamento - TVEO.

§ 1º No caso de loteamento promovido pela Administração Pública Municipal Direta ou empresa de controle acionário do Poder Público Municipal, para a expedição do TVEO, o agente promotor deve apresentar declaração atestando a conclusão das obras e serviços de terraplanagem, drenagem de águas pluviais, pavimentação, guias, sarjetas e de arborização das vias de circulação de veículos e áreas verdes, bem como que as obras e serviços em questão observam as normas técnicas e as recomendações das concessionárias vigentes.

§ 2º No caso de loteamento de promoção dos demais agentes conveniados com o Poder Público, para a expedição do TVEO, o agente promotor deve apresentar:

I - declaração atestando a conclusão das obras e serviços de terraplanagem, drenagem de águas pluviais, pavimentação e de guias e sarjetas, bem como que as obras e serviços em questão observam as normas técnicas e as recomendações das concessionárias vigentes;

II - Atestado de Execução de Arborização - AEA, emitido pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA.

§ 3º Podem ser expedidos TVEO parciais para cada parte do loteamento executada, de acordo com as disposições deste decreto.

SEÇÃO IV

DO LICENCIAMENTO DE DESMEMBRAMENTO COM

DESTINAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA

Art. 58. O licenciamento do Desmembramento com destinação de áreas públicas se dá a pedido do interessado, assistido por profissional habilitado, obedecendo à seguinte sequência de procedimentos, observando as disposições deste decreto:

I - emissão de Certidão de Diretrizes Urbanísticas;

II - emissão de Certidão de Conformidade do desmembramento a ser encaminhada aos órgãos estaduais competentes para apreciação previamente à aprovação do projeto pela Prefeitura quando for o caso;

III - aprovação do projeto de arborização pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA, mediante a apresentação da documentação específica exigida;

IV - emissão do Atestado de Execução de Arborização - AEA por SVMA;

V - emissão do Alvará de Desmembramento, liberando o empreendimento para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º Do Alvará de Desmembramento deve constar ressalva, a ser averbada em cada uma das matrículas dos lotes resultantes, referente à obrigatoriedade de sua destinação para HIS.

§ 2º No desmembramento de gleba promovido pela Administração Pública Municipal Direta ou empresa de controle acionário do Poder Público Municipal, o agente promotor fica responsável pela execução das obras e serviços de arborização das áreas verdes, nos termos da legislação vigente, ficando dispensada a comprovação da execução da arborização.

SEÇÃO V

DO LICENCIAMENTO DE REMEMBRAMENTO, REPARCELAMENTO E DESMEMBRAMENTO SEM DESTINAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS

Art. 59. O licenciamento do Remembramento, do Reparcelamento e do Desmembramento sem destinação de áreas públicas se dá a pedido do interessado, assistido por profissional habilitado, observando as disposições deste decreto.

§ 1º O Alvará referente às modalidades de que trata o "caput" deste artigo libera o empreendimento para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º Do Alvará de que trata o § 1º deste artigo deve constar ressalva, a ser registrada em cada uma das matrículas dos lotes resultantes do parcelamento, referente à obrigatoriedade de construção de HIS nestes lotes.

§ 3º Fica dispensado o licenciamento de remembramento de lotes quando esse ocorrer independente da aprovação simultânea de construções em Plano Integrado.

SEÇÃO VI

DO LICENCIAMENTO DO PLANO INTEGRADO

Art. 60. Ao Plano Integrado aplicam-se as disposições deste Capítulo para as respectivas modalidades de parcelamento de solo e de edificações integrantes do empreendimento.

Parágrafo único. Na solicitação de análise do Plano Integrado, devem ser discriminados os assuntos requeridos para licenciamento, bem como protocolados todos os documentos necessários para a análise de cada assunto num único expediente.

Art. 61. No caso de Plano Integrado de Loteamento, o licenciamento deve observar, ainda, os seguintes procedimentos:

I - o Alvará de Aprovação ou o Alvará de Aprovação e Execução das edificações deve ser expedido juntamente com o Alvará de Loteamento para fins de Execução de Obras;

II - o Certificado de Conclusão das edificações, ainda que parcial, somente pode ser emitido após a expedição do TVEO total ou parcial correspondente;

III - caso o Alvará de Loteamento para fins de Execução de Obras não tenha autorizado o registro, o Alvará de Loteamento para fins de registro no competente Cartório de Registro de Imóveis somente pode ser expedido após a emissão do TVEO total e do Certificado de Conclusão de todas as edificações, observadas as disposições da Seção III deste Capítulo;

IV - a arborização das áreas verdes deve ser executada anteriormente à expedição do Certificado de Conclusão total das edificações.

Art. 62. No caso de Plano Integrado de Desmembramento com destinação de áreas públicas, a análise e aceite do projeto edilício devem ser efetuados anteriormente à expedição da Certidão de Conformidade do desmembramento devendo o Alvará de Aprovação ou o Alvará de Aprovação e Execução das edificações ser expedido juntamente com o Alvará de Desmembramento.

§ 1º O Alvará de Desmembramento na hipótese de que trata o "caput" deste artigo deve ser emitido com ressalva, condicionando o registro no Cartório de Registro de Imóveis à apresentação do Certificado de Conclusão das edificações.

§ 2º A ressalva referida no § 1º deste artigo fica dispensada para EHIS ou EZEIS, quando promovido:

I - pela Administração Pública Direta ou empresa com controle acionário do Poder Público;

II - no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV ou de outro programa habitacional desenvolvido pelo Governo Federal, Estadual ou Municipal, desde que o órgão público responsável forneça à Prefeitura do Município de São Paulo, declaração de que o empreendimento está enquadrado no programa;

III - pelos demais agentes conveniados com o Poder Público, desde que conste do alvará emitido e seja averbada na matrícula de cada lote, no Cartório de Registro de Imóveis, a sua destinação para HIS, conforme Alvará de Aprovação, Alvará de Execução ou Alvará de Aprovação e Execução das edificações.

Art. 63. No caso de Plano Integrado de Remembramento, Reparcelamento e Desmembramento sem destinação de área pública, o Alvará de Aprovação ou o Alvará de Aprovação e Execução das edificações deve ser expedido juntamente com o alvará do parcelamento.

§ 1º O alvará do parcelamento de que trata o "caput" deste artigo deve ser emitido com ressalva, condicionando o registro no Cartório de Registro de Imóveis à apresentação do Certificado de Conclusão das edificações.

§ 2º A condição referida no § 1º deste artigo é dispensada para EHIS ou EZEIS quando promovido por:

I - Administração Pública Direta ou empresa com controle acionário do Poder Público;

II - no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV ou de outro programa habitacional desenvolvido pelo Governo Federal, Estadual ou Municipal, desde que seja apresentada, pelo órgão público responsável, declaração de que o empreendimento está enquadrado no respectivo programa;

III - pelos demais agentes conveniados com o Poder Público, desde que conste no alvará emitido e seja averbada na matrícula de cada lote, no Cartório de Registro de Imóveis, a sua destinação para HIS, conforme Alvará de Aprovação, Alvará de Execução ou Alvará de Aprovação e Execução das edificações.

CAPÍTULO VIII

DA DOCUMENTAÇÃO E DOS PROJETOS

Art. 64. Portaria da Secretaria Municipal de Licenciamento estabelecerá a documentação necessária para o protocolo de cada um dos pedidos, a forma de apresentação das peças gráficas e declarações, bem como o fluxo de procedimentos para a emissão dos documentos de licenciamento de edificações e parcelamento do solo tratados neste decreto.

Art. 65. No licenciamento de empreendimento em imóvel de propriedade da Administração Pública Direta Municipal e de empresa com controle acionário do Poder Público Municipal, fica dispensada a apresentação dos projetos de:

I - arborização das áreas verdes, no caso de desmembramento de gleba;

II - terraplanagem, drenagem de águas pluviais, pavimentação, guias e sarjetas, rede de abastecimento de água potável, rede de coleta de esgotos e de arborização das vias de circulação de veículos e áreas verdes, no caso de loteamento.

§ 1º No LHIS deve ser apresentado o projeto de terraplanagem.

§ 2º No caso da dispensa de que trata o "caput" deste artigo, o agente promotor deve declarar que não haverá terraplanagem em Áreas de Preservação Permanente - APP e demais áreas de preservação da vegetação existente, conforme definidas na Certidão de Diretrizes Urbanísticas.

§ 3º No caso previsto no "caput" deste artigo, o agente promotor é responsável pela elaboração dos projetos e pela implantação dos empreendimentos de acordo com as normas técnicas e recomendações das concessionárias vigentes, aplicando-se as normas estabelecidas pela Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras - SIURB, no que couber.

§ 4º No licenciamento de empreendimentos em imóvel de propriedade dos demais agentes conveniados com o Poder Público, fica dispensada a apresentação dos projetos de drenagem de águas pluviais, pavimentação, guias e sarjetas, rede de abastecimento de água potável e de rede de coleta de esgotos, mediante declaração assinada pelo proprietário e por profissional habilitado se responsabilizando pela elaboração dos projetos citados e pela execução das respectivas obras em conformidade com as normas técnicas e as recomendações das concessionárias vigentes.

SEÇÃO I

DA TITULAÇÃO

Art. 66. Para EHIS, EHMP e EZEIS, quando houver divergência de dimensões ou de área entre o título de propriedade e o levantamento planialtimétrico do imóvel, o documento retirratificado pode ser apresentado quando do pedido de Certificado de Conclusão final das edificações.

§ 1º Na hipótese do "caput" deste artigo, os parâmetros de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes, no caso de EHIS ou EZEIS envolvendo o parcelamento do solo, devem observar a menor área entre a constante do título e a apurada no levantamento planialtimétrico, ressalvada a destinação de áreas públicas, que deve ser exigida e calculada em função da maior área.

§ 2º O documento retirratificado deve ser apresentado com o pedido do Termo de Verificação de Execução de Obras Final - TVEO, quando o EHIS envolver somente o Loteamento para Produção de Lotes Habitacionais de Interesse Social - LHIS.

§ 3º Fica dispensada a apresentação do documento retirratificado, mencionado no "caput" e § 2º deste artigo, no caso de EHIS, EHMP ou EZEIS que não envolver parcelamento do solo, desde que a divergência de dimensões ou de área entre o título de propriedade e o levantamento planialtimétrico do imóvel seja de até 5% (cinco por cento), observada a menor área para aplicação dos índices e parâmetros de aproveitamento, dimensionamento e ocupação.

§ 4º A imissão na posse expedida pela autoridade judicial, em ação expropriatória promovida pela Administração Pública Direta ou Indireta com fulcro em declaração de interesse social, constitui documento suficiente para a expedição do Alvará para fins de Execução de Obras do Loteamento e do Alvará de Aprovação, Alvará de Execução ou Alvará de Aprovação e Execução de EHIS, conforme disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de

1979, com alterações posteriores, e da Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, com alterações posteriores.

CAPÍTULO IX

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 67. A manutenção das obras do loteamento até a sua aceitação final, pela Prefeitura, é de responsabilidade do agente promotor.

Art. 68. Não se aplicam a EHIS, EHMP e EZEIS as disposições da LPUOS e do COE não mencionadas neste decreto.

§ 1º Podem ser utilizados os benefícios previstos no PDE e LPUOS não citados neste decreto, desde que atendidas todas as condições estabelecidas naquelas leis para sua aplicação.

§ 2º Em EZEIS E EHIS, não se aplicam as disposições da legislação municipal referente a polo gerador de tráfego.

Art. 69. A unidade de HIS em LHIS, bem como a moradia econômica definida na Lei nº 10.105, de 2 de setembro de 1986, alterada pela Lei nº 13.710, de 7 de janeiro de 2004, podem ser licenciadas por meio do Sistema de Licenciamento Eletrônico de Construções - SLC, na mesma forma do pedido de Alvará de Licença para Residência Unifamiliar.

§ 1º Para o caso de HIS na tipologia Habitação Unifamiliar, ficam dispensadas a apresentação do convênio previsto no artigo 2º deste decreto e a comprovação de renda do requerente, devendo ser observadas a área máxima do lote e as características da unidade de HIS conforme definido neste decreto.

§ 2º Na reforma de HIS, na modalidade Habitação Unifamiliar em LHIS, promovida pelo morador, é admitido o aumento da área útil máxima estabelecida no inciso I do "caput" do artigo 20 deste decreto em até 50% (cinquenta por cento).

§ 3º No caso da moradia econômica devem ser apresentados os documentos previstos na Lei nº 10.105, de 1986, regulamentada pelo Decreto nº 25.246, de 4 de janeiro de 1988, e alterada pela Lei nº 13.710, de 2004.

Art. 70. As obras de infraestrutura que envolverem procedimentos não previstos neste decreto, como transposição e canalização de córregos, muros de arrimo para contenção de viário existente ou projetado e obras externas ao loteamento deverão ser submetidas aos órgãos competentes para análise e aprovação, devendo essa obrigação constar dos documentos expedidos.

Art. 71. As vias de caráter não condominial pertencentes ao sistema viário de EHIS e EZEIS executado pela Administração Pública Direta ou por empresas com controle acionário do Poder Público, até a data da publicação deste decreto, ficam oficializadas independentemente da zona de uso na qual se situem.

§ 1º Podem ainda ser consideradas oficiais as vias que sirvam de acesso aos EHIS ou EZEIS, independentemente do promotor, desde que atendam a, pelo menos, uma das seguintes situações:

I - estejam abertas e sejam de uso público anteriormente a 2008 e deem acesso a EHIS ou EZEIS licenciados, inclusive às respectivas áreas verdes ou áreas institucionais;

II - sirvam de acesso a lote com lançamento fiscal ou constem do título de propriedade de lotes ou glebas que possuam registro junto à circunscrição imobiliária competente, mediante análise de PARHIS/SEL.

§ 2º Não se aplica o disposto neste artigo às Áreas de Proteção aos Mananciais ou Áreas de Preservação Permanente - APP.

Art. 72. Os pedidos de licenciamento de EHIS, EHMP, EZEIS, HIS e HMP, protocolados até a data de entrada em vigor deste decreto e sem despacho decisório, serão analisados e decididos integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do seu protocolo, exceto no caso de manifestação formal do interessado optando pela análise integral nos termos deste decreto.

§ 1º Na hipótese da análise pela legislação em vigor à data do protocolo, não será admitida alteração do projeto que conste no processo que venha a criar ou agravar eventuais desconformidades com as disposições deste decreto.

§ 2º No caso de opção pela forma prevista no "caput" deste artigo, não poderá ser adotado o Projeto Simplificado previsto neste decreto nos pedidos nos quais já conste projeto completo das edificações.

Art. 73. Os pedidos de Certidão de Diretrizes Urbanísticas para loteamento ou desmembramento e de Diretrizes de Projeto, protocolado anteriormente à entrada em vigor deste decreto e sem despacho decisório, serão analisados e decididos nos termos deste decreto.

§ 1º Os pedidos de que trata o "caput" deste artigo poderão ser analisados e decididos de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo quando se enquadrarem em uma das seguintes condições:

I - o pedido de Alvará de Aprovação da edificação ou do parcelamento do solo também tenha sido requerido até a data da entrada em vigor deste decreto, no mesmo expediente ou em expediente próprio;

II - o termo de convênio de que trata o artigo 2º deste decreto tenha sido firmado até a data da entrada em vigor deste decreto e dele conste o número de unidades a serem construídas no local.

§ 2º No caso de Certidão de Diretrizes Urbanísticas emitida nos termos da legislação vigente anteriormente a 23 de março de 2016, os pedidos de Certidão de Conformidade, Alvará de Loteamento, Alvará de Desmembramento, Alvará de Aprovação e Alvará de Execução das edificações, na modalidade Plano Integrado ou não, podem ser analisados nos termos da legislação que subsidiou a decisão do pedido de Certidão de Diretrizes, desde que o pedido seja protocolado na vigência da Certidão, ou seja, 1 (um) ano.

§ 3º Nos processos protocolados antes de 1º de agosto de 2014, no caso de zona de uso ou parâmetros não definidos nos quadros do Decreto nº 44.667, de 26 de abril de 2004, aplicam-se as disposições deste decreto para as zonas de uso atualmente em vigor.

Art. 74. Os pedidos de que trata este decreto, independentemente da data do protocolo, devem ser indeferidos quando ocorrer umas das seguintes situações:

I - não apresentem elementos suficientes para a análise (peças gráficas ou documentos);

II - apresentem infração aos índices urbanísticos estabelecidos na legislação nos termos da qual o pedido for analisado;

III - apresentem infrações insanáveis em relação ao COE e legislação correlata.

Art. 75. Compete à Comissão de Análise de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - CAEHIS analisar e opinar sobre casos omissos e propostas de alteração de parâmetros estabelecidos neste decreto, desde que tecnicamente justificado.

Art. 76. Fazem parte integrante deste decreto os Quadros 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7.

Art. 77. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogados os Decretos nº 56.893, de 24 de março de 2016, e nº 56.759, de 7 de janeiro de 2016.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 11 de outubro de 2016, 463º da fundação de São Paulo.

FERNANDO HADDAD, PREFEITO

PAULA MARIA MOTTA LARA, Secretária Municipal de Licenciamento

FRANCISCO MACENA DA SILVA, Secretário do Governo Municipal

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 11 de outubro de 2016.

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 12/10/2016, p. 4-8, 9 c. todas, 1-2

Para informações sobre revogações ou alterações a esta norma, visite o site www.camara.sp.gov.br.

QUADROS 1 A 7 INTEGRANTES DO DECRETO Nº 57.377, DE 11 DE OUTUBRO DE 2016

QUADRO 1 - CATEGORIAS DE HIS E HMP PERMITIDAS POR ZONA

CATEGORIA DE USO	SUBCATEGORIA DE USO	MODALIDADE	TRANSFORMAÇÃO						QUALIFICAÇÃO																				
			ZEU				ZEM		ZC			ZCOR (a) (b)				ZM				ZEIS (c)					ZDE		ZPI	
			ZEU	ZEUa	ZEUP	ZEUPa	ZEM	ZEMP	ZC	ZCa	ZC-ZEIS	ZCOR-1	ZCOR-2	ZCOR-3	ZCORa	ZM	ZMa	ZMIS	ZMISa	ZEIS-1	ZEIS-2	ZEIS-3	ZEIS-4	ZEIS-5	ZDE-1	ZDE-2	ZPI-1	ZPI-2
RESIDENCIAL	HIS	UNIFAMLIAR	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		CONJUNTO HORIZONTAL	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		CONJUNTO VERTICAL	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
	HMP	UNIFAMLIAR	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		CONJUNTO HORIZONTAL	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM (d)	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM (d)	SIM (d)	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM (d)	SIM (d)	SIM (d)	SIM (d)
		CONJUNTO VERTICAL	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

Notas:

(a) nas zonas ZCOR ficam proibidas as seguintes atividades: albergue; dispensário; flats; apart hotel; hotel; motel; pensionato; pensão; ensino a distância; ensino supletivo; ensino preparatório para escolas; estacionamento privativo do tipo drive-in.

(b) nos lotes localizados na ZCOR-1 inseridos no perímetro de ZEPEC/AUE nas Subprefeituras Sé, Lapa e Pinheiros, incluindo os lotes externos e lindeiros às ZEPEC/AUE nas respectivas subprefeituras, fica proibida a instalação de usos enquadrados nas subcategorias de uso nR1-2 e nR1-13 e proibidas as seguintes atividades: buffet, buffet infantil, salão de festas e eventos, auditórios, cinemas, teatros, anfiteatros e arenas.

(c) as subcategorias Residenciais (R) são permitidas observadas as disposições estabelecidas no artigo 55 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE.

(d) permitido EHMP apenas na tipologia EHMP-h

QUADRO 2 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO POR ZONA DE USO

TIPO DE ZONA		ZONA	Coeficiente de Aproveitamento				Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (m)	Recuos Mínimos (m)			Cota parte máxima de terreno por unidade (m²)
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo		lote até 500 m²	superior a 500 m²		Frente (i)	Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros (j)	
					EHIS	EHMP							
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	6	5	0,85	0,7	NA	NA	NA	3	20
		ZEUa	NA	1	3	2,5	0,7	0,5	NA	NA	NA	3	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	3	2,5	0,85	0,7	NA	NA	NA	3	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1,5	1,25	0,7	0,5	NA	NA	NA	3	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	3 (d)	2,5 (d)	0,85	0,7	NA	NA	NA	3	20
		ZEMP	0,5	1	3 (e)	2,5 (e)	0,85	0,7	NA	NA	NA	3	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	3	2,5	0,85	0,7	48	5	NA	3	NA
		ZCa	NA	1	1,5	1,25	0,7	0,7	20	5	NA	3	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	3	2,5	0,85	0,7	NA	5	NA	3	NA
	ZCOR	ZCOR-2	0,05	1	1,5	1,25	0,5	0,5	10	5	NA	3	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1,5	1,25	0,5	0,5	10	5	NA	3	NA
		ZCORa	NA	1	1,5	1,25	0,5	0,5	10	5	NA	3	NA
	ZM	ZM	0,3	1	3	2,5	0,85	0,7	NA	5	NA	3	NA
		ZMa	NA	1	1,5	1,25	0,7	0,5	15	5	NA	3	NA
		ZMIS	0,3	1	3	2,5	0,85	0,7	NA	5	NA	3	NA
		ZMISa	NA	1	1,5	1,25	0,7	0,5	15	5	NA	3	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (l)		0,85	0,7	NA	5	NA	3	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4		0,85	0,7	NA	5	NA	3	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4		0,85	0,7	NA	5	NA	3	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (l)		0,7	0,5	NA	5	NA	3	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4		0,85	0,7	NA	5	NA	3	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	3	2,5	0,7	0,7	NA	5	NA	3	NA
		ZDE-2	0,5	1	3	2,5	0,7	0,5	NA	5	3	3 (k)	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	2,25	1,875	0,7	0,7	NA	5	3	3 (k)	NA
		ZPI-2	NA	1	2,25	1,875	0,5	0,3	NA	5	3	3 (k)	NA

Notas:

NA = Não se aplica

(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva que o presente decreto

(b) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 do PDE, a zona ZEUP passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEU

(c) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 do PDE, a zona ZEUPa passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEUa

(d) O CAmáx será igual a 6 par EHIS e 5 para EHMP na situação disposta no §1º do artigo 8º da LPUOS

(e) O CAmáx será igual a 6 par EHIS e 5 para EHMP na situação disposta nos §2º do artigo 8º da LPUOS

(f) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1000m² (mil metros quadrados)

(g) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500m² (quinhentos metros quadrados)

(h) O CAmáx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1000m² (mil metros quadrados)

(i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto no inciso VI do artigo 10 e letra "c" do inciso I do artigo 11, ou nas condições estabelecidas no artigo 12 deste decreto

(j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos inciso IV do artigo 10 deste decreto

(k) Não se aplica o disposto no inciso IV do artigo10 deste decreto

(l) O CA máximo pode ser superado até o limite máximo de 4 (quatro) de acordo com o plano de urbanização aprovado pelo conselho gestor de ZEIS e pela CAEHIS

QUADRO 3 - PERCENTUAIS DE ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL EM EZEIS

<table>
<tr><th>ZEIS</th><th>HIS 1</th><th>HIS 2</th><th>HMP</th><th>OUTROS USOS</th></tr>
<tr><td>ZEIS 1</td><td rowspan="4">MÍNIMO 60%</td><td rowspan="4">PERMITIDO</td><td colspan="2" rowspan="4">MÁXIMO 20%</td></tr>
<tr><td>ZEIS 2</td></tr>
<tr><td>ZEIS 3</td></tr>
<tr><td>ZEIS 4</td></tr>
<tr><td>ZEIS 5</td><td colspan="2">MÍNIMO 40%</td><td>PERMITIDO</td><td>MÁXIMO 40%</td></tr>
</table>

QUADRO 4 - TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA

Perímetro de Qualificação Ambiental	TAXA DE PERMEABILIDADE (a)	
	Lote ≤ 500 m²	Lote > 500 m²
PA 1	0,15	0,25
PA 2	0,15	0,25
PA 3	0,15	0,25
PA 4	0,15	0,25
PA 5	0,15	0,25
PA 6	0,15	0,2
PA 7	0,15	0,2
PA 8	0,15	0,2
PA 9	0,1	0,15
PA 10	0,2	0,25
PA 11	0,2	0,3
PA 12	0,2	0,3
PA 13 (b)	NA	NA

Notas:

(a) Nas Subprefeituras da Sé e da Mooca, mediante parecer da CAEHIS, a taxa pode ser reduzida para 0,05 desde que seja implantado reservatório de captação de águas pluviais nos termos da legislação municipal

(b) O PA 13 corresponde às Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais, nas quais não se aplicam as exigências da Quota Ambiental

QUADRO 5 - FATOR DE INTERESSE SOCIAL (Fs) EM EZEIS, EHIS E EHMP

	Usos		Valores de Fs
	HABITACIONAL	Habitação de Interesse Social - HIS	0
		Habitação do Mercado Popular – HMP com área até 50m²	0,4
		Habitação do Mercado Popular – HMP com área maior que 50m²	0,6
		Habitação - R com área até 50 m²	0,8
		Habitação - R com área superior a 50m² e inferior a 70m²	0,9
		Habitação com área superior a 70m²	1
	INSTITUCIONAL	Hospitais Públicos	0
		Escolas Públicas	0
		Demais Unidades Públicas de Saúde e Creches	0
		Unidades Administrativas Públicas	0
		Entidades Privadas de Serviço Social e de Formação Profissional Vinculadas ao Sistema Sindical	0
		Instituições de Cultura, Esporte e Lazer	0
ENTIDADE MANTENEDORA SEM FINS LUCRATIVOS	Templos Religiosos		0
	Hospitais e Clínicas		0,3
	Universidades		0,3
	Escolas e Creches		0,3
	Equipamentos Culturais e Afins		0,3
OUTRAS ENTIDADES MANTENEDORAS	Hospitais		0,7
	Universidades		0,7
	Escolas		0,7
	Equipamentos Culturais e Afins		0,7
	Outras Atividades		1

QUADRO 6 - PERCENTUAIS DE DESTINAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS

ÁREA DO LOTE OU GLEBA (m²)	PERCENTUAL MÍNIMO DE ÁREA VERDE E DE ÁREA INSTITUCIONAL (%)	PERCENTUAL MÁXIMO DE ÁREA PASSÍVEL DE SER DESTINADA (%) (a)
Maior que 20.000m² (vinte mil metros quadrados) e menor ou igual a 40.000m² (quarenta mil metros quadrados) e com menos de 1000 (mil) unidades habitacionais (b)	15	15
Maior que 40.000m² (quarenta mil metros quadrados) e menor ou igual a 100.000m² (cem mil metros quadrados)	15	20
Maior que 100.000m² (cem mil metros quadrados) e menor ou igual a 200.000m² (duzentos mil metros quadrados)	15	30 (c)
Maior que 200.000m² (duzentos mil metros quadrados)	15	40 (c)

Notas:

(a) majoração a critério da SAEHIS/SEL

(b) no caso do empreendimento apresentar mais de 1000 (mil) unidades habitacionais aplicam-se os percentuais referentes a lote ou gleba com área maior que 40.000m² (quarenta mil metros quadrados) e menor ou igual a 100.000m² (cem mil metros quadrados)

(c) incluindo o sistema viário do loteamento

QUADRO 7 - SISTEMA VIÁRIO

CARACTERÍSTICAS		VIAS DE CIRCULAÇÃO					
		PRINCIPAL	VC2 (b)	VC1 (b)	MISTA	CICLOVIA	PEDESTRE (e)
Largura mínima		23m	12m	8m	6m	3m (c)	4m
Leito carroçável mínimo		13m	7m	5,8m	_	_	_
Passeio lateral mínimo de cada lado da via (a)		3,5m	2,5m	1,2m	_	_	_
Canteiro central mínimo		_	_	_	_	_	_
Ciclofaixa		3m (d)	_	_	_	_	_
declividade longitudinal	máxima	10%	15%	15% (f)	15% (f)	10%	_
	mínima	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%

Notas:

(a) de ambos os lados observada a largura mínima de 1,20m em um dos lados

(b) será admitida via sem saída desde que no leito carroçável do dispositivo de retorno em sua extremidade possa ser inscrito uma circunferência com raio igual ou superior à largura da via

(c) bidirecional

(d) bidirecional ou em duas faixas unidirecionais sem separador físico

(e) admite-se via de pedestre em escadaria quando decorrente da topografia

(f) são admitidas, em situação especial, declividade de até 18% nas vias VCV1 e Mistas, em trechos isolados cuja extensão não ultrapasse 50 m.