

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 500m²		Frente (h)	Fundos e Laterais			
				EHIS	EHMP					Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros (i)		
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	28	NA	NA	3	40
	ZEUP	ZEUP (a)	0,5	1	3	2,5	0,85	0,7	28	NA	NA	3	NA
		ZEUPa (b)	NA	1	1,5	1,25	0,7	0,5	28	NA	NA	3	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	3 (c)	2,5 (c)	0,85	0,7	28 (c)	NA	NA	3	20
		ZEMP	0,5	1	3 (d)	2,5 (d)	0,85	0,7	28 (d)	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-2	0,05	1	1,5	1,25	0,5	0,5	10	5	NA	3	NA
	ZCOR	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	28	5	NA	3	NA
		ZMa	NA	1	1,5	1,25	0,7	0,5	15	5	NA	3	NA
		ZMS	0,3	1	3	2,5	0,85	0,7	28	5	NA	3	NA
		ZMSa	NA	1	1,5	1,25	0,7	0,5	15	5	NA	3	NA
		ZEIS-1	0,5	1	2,5 (e) (k)	0,85	0,7	NA	5	NA	3	NA	
	ZEIS	ZEIS-2	0,5	1	4 (e)	0,85	0,7	NA	5	NA	3	NA	
		ZEIS-3	0,5	1	4 (f)	0,85	0,7	NA	5	NA	3	NA	
		ZEIS-4	NA	1	2 (g) (k)	0,7	0,5	NA	5	NA	3	NA	
		ZEIS-5	0,5	1	4 (e)	0,85	0,7	NA	5	NA	3	NA	
		ZDE-1	0,5	1	3	2,5	0,7	0,7	28	5	NA	3	NA
	ZDE	ZDE-2	0,5	1	3	2,5	0,7	0,5	28	5	3	3 (j)	NA
		ZPI-1	0,5	1	2,25	1,875	0,7	0,7	28	5	3	3 (j)	NA
	ZPI-2	NA	1	2,25	1,875	0,5	0,3	28	5	3	3 (j)	NA	

Notas:  
 NA = Não se aplica  
 (a) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 do PDE, a zona ZEUP passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEU  
 (b) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 do PDE, a zona ZEUPa passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEUA  
 (c) O CAmáx será igual a 6 par EHIS e 5 para EHMP, bem como o gabarito de altura fica dispensado, na situação prevista no §1º do artigo 8º da LPUOS  
 (d) O CAmáx será igual a 6 par EHIS e 5 para EHMP, bem como o gabarito de altura fica dispensado, na situação prevista nos §§2º do artigo 8º da LPUOS  
 (e) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1000m² (mil metros quadrados)  
 (f) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500m² (quinhentos metros quadrados)  
 (g) O CAmáx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1000m² (mil metros quadrados)  
 (h) 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  
 (i) 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  
 (j) Não se aplica o disposto no inciso IV do artigo 10 deste decreto  
 (k) O CAmáx pode ser superado até o limite máximo de 4 (quatro) de acordo com o plano de urbanização da Secretaria de Habitação, para áreas incluídas, aprovado pelo conselho gestor de ZEIS e pela CAEHIS

QUADRO 3 - PERCENTUAIS DE ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL EM ZEIS

ZEIS	HIS 1	HIS 2	HMP	OUTROS USOS
ZEIS 1	MÍNIMO 60%	PERMITIDO	MÁXIMO 20%	
ZEIS 2				
ZEIS 3				
ZEIS 4				
ZEIS 5	MÍNIMO 40%		PERMITIDO	MÁXIMO 40%

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 ZEIS, EHIS e EHMP

	Usos		Valores de Fs
	BA	IA	
ENTIDADE MANTENEDORA SEM FINS LUCRATIVOS	BA	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
	IA	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
OUTRAS ENTIDADES MANTENEDORAS	Instituições de Cultura, Esporte e Lazer		0
	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)
Maiores 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
Mais que 1.000 (mil) unidades habitacionais e área maior que 20.000m² (vinte mil metros quadrados) e menor ou igual a 40.000m² (quarenta mil metros quadrados)	15	17
Maiores que 40.000m² (quarenta mil metros quadrados) e menor ou igual a 100.000m² (cem mil metros quadrados)	15	20
Maiores que 100.000m² (cem mil metros quadrados) e menor ou igual a 200.000m² (duzentos mil metros quadrados)	15	30 (c)
Maiores que 200.000m² (duzentos mil metros quadrados)	15	40 (c)

Notas:  
 (a) majoração a critério da CAPPS/SEL;  
 (b) no caso do empreendimento apresentar mais de 1000 (mil) unidades habitacionais em terreno com área de até 20.000m² (vinte mil metros quadrados) não se aplica a majoração;  
 (c) incluindo o sistema viário do loteamento;

QUADRO 7 - SISTEMA VIÁRIO

CARACTERÍSTICAS	VIAS DE CIRCULAÇÃO					
	PRINCIPAL (g)	VC2 (b)	VC1 (b)	MISTA	CICLOVIA	PEDESTRE (e)
Largura mínima	23m	12m	8m	6m	3m (c)	4m
Leito carroçável mínimo	13m	7m	5,8m	-	-	-
Passo 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%

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 VC1 e Mistas, em trechos isolados cuja extensão não ultrapasse 50 m;  
 (g) A via de circulação principal somente é exigida para terrenos com área superior a 100.000m² (cem mil metros quadrados), e não se aplica ao LHIS independentemente da área do terreno.

Anexo II – Declaração para comercialização

TERMO DE RESPONSABILIDADE PARA COMERCIALIZAÇÃO E AVERBAÇÃO EM MATRÍCULA DAS UNIDADES HIS e HMP.

(NOME DO PROPRIETÁRIO / POSSUIDOR) declaro estar ciente de que sou responsável pela comercialização das unidades habitacionais para famílias com renda declarada que estejam em conformidade com as definições dadas pelo Decreto (Nº DO DECRETO), bem como da obrigação de averbação na Matrícula de Registro de Imóveis de todas as unidades previstas em projeto para HIS-1, HIS-2, ou HMP, quando ocorrer a individualização das Matrículas das unidades.

Declaro, ainda, estar ciente de que o não cumprimento de tal obrigação acarretará na cassação dos documentos de controle da atividade edilícia, conforme artigo 63, inciso II, do Código de Obras e Edificações (Lei nº 16.642/17), sem prejuízo da revogação de eventuais incentivos, benefícios ou isenções recebidos e da responsabilidade civil, tributária, urbanística, penal ou de qualquer outra natureza.

São Paulo, (DATA)

ASSINATURA DO PROPRIETÁRIO / POSSUIDOR

Identificação do proprietário / possuidor