

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	UNIFAMILIAR	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	
		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	
	HMP	UNIFAMILIAR	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	SIM (d)	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM (d)	SIM (d)	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM (d)	SIM (d)
		CONJUNTO VERTICAL	SIM	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

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 (m ²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo		lote até 500 m ²	superior a 500 m ²		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 artigo 10 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

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 \leq 500 m ²	Lote > 500 m ²
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, EHS E EHMP

	Usos	Valores de Fs	
	HABITACIONAL	Habitação de Interesse Social - HIS	0
		Habitação do Mercado Popular – HMP com área até 50m ²	0,4
		Habitação do Mercado Popular – HMP com área maior que 50m ²	0,6
		Habitação - R com área até 50 m ²	0,8
		Habitação - R com área superior a 50m ² e inferior a 70m ²	0,9
		Habitação com área superior a 70m ²	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 (m ²)	PERCENTUAL MÍNIMO DE ÁREA VERDE E DE ÁREA INSTITUCIONAL (%)	PERCENTUAL MÁXIMO DE ÁREA PASSÍVEL DE SER DESTINADA (%) (a)
Maior que 20.000m ² (vinte mil metros quadrados) e menor ou igual a 40.000m ² (quarenta mil metros quadrados) e com menos de 1000 (mil) unidades habitacionais (b)	15	15
Maior que 40.000m ² (quarenta mil metros quadrados) e menor ou igual a 100.000m ² (cem mil metros quadrados)	15	20
Maior que 100.000m ² (cem mil metros quadrados) e menor ou igual a 200.000m ² (duzentos mil metros quadrados)	15	30 (c)
Maior que 200.000m ² (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.

