

DECRETO Nº 56.089, DE 30 DE ABRIL DE 2015

REGULAMENTA DISPOSITIVOS DA LEI
Nº 16.050, DE 31 DE JULHO DE 2014, QUE
APROVA A POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO
URBANO E O PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO
DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.



FERNANDO HADDAD, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, CONSIDERANDO a necessidade de regulamentar a aplicação de conceitos e regras vinculadas ao licenciamento das edificações constantes da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo - PDE, objetivando uniformizar critérios de análise técnica dos projetos, DECRETA:

Art. 1º Nas áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, definidos no Mapa 3 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, para a instalação e o funcionamento de usos e atividades aplicam-se as disposições estabelecidas na referida lei, inclusive os índices e parâmetros de ocupação estabelecidos em seu Quadro 2 que prevalecem sobre as disposições da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004.

§ 1º São aplicadas nas áreas de influência dos Eixos as seguintes disposições da Lei nº 13.885, de 2004:

I - as condições de instalação em função da largura e categoria de via fixadas em seu artigo 178 e Quadro 4, com as alterações introduzidas pelo inciso II do § 2º do artigo 368 da Lei nº 16.050, de 2014;

II - os artigos 179 e 180, referentes a largura de via e rua sem saída;

III - o artigo 182, referente à faixa de proteção às vilas e ruas sem saída;

IV - o artigo 183, referente a remembramento de lotes e instalação de usos em vilas;

V - o artigo 184, referente à observância do recuo mínimo de frente;

VI - o artigo 185, nos lotes com frente para as áreas relacionadas nos incisos I, II e III do artigo 76 da Lei nº 16.050, de 2014;

VII - os afastamentos laterais e de fundos estabelecidos em seu artigo 186, na forma preconizada pelo inciso II do § 1º do Art. 368 da Lei nº 16.050, de 2014;

VIII - os limites de implantação do pavimento térreo estabelecidos no artigo 187;

IX - o artigo 191, que considera as áreas de estacionamento nos subsolos não computáveis para efeito de cálculo da taxa de ocupação;

X - o artigo 251, referente à instalação de infraestruturas e serviços urbanos no território do Município.

Art. 2º No licenciamento de EZEIS, EHIS, EHMP, HIS e HMP, a utilização do coeficiente de aproveitamento máximo em área de Operação Urbana Consorciada prevista no inciso I do "caput" do artigo 60 da Lei nº 16.050, de 2014, independe da disponibilidade de estoque de área construída adicional.

Art. 3º Não se aplica à subcategoria de uso R1 a vedação à ocupação do recuo de frente por vagas de veículos estabelecida no inciso IV do artigo 78 da Lei nº 16.050, de 2014.

Art. 4º Para fins de aplicação do artigo 79 da Lei nº 16.050, de 2014, devem ser observados os seguintes critérios:

I - não serão consideradas as frações resultantes do cálculo do número mínimo de unidades habitacionais previstas no § 1º;

II - a taxa de permeabilidade deve ser calculada e implantada sobre a área remanescente do lote, excluídas as áreas objeto das doações;

III - as áreas averbadas destinadas a fruição, quando permeáveis, podem ser incluídas para fins de cálculo da taxa de permeabilidade;

IV - as áreas verdes e as áreas destinadas a equipamento público a serem doadas nos termos do seu § 3º deverão estar localizadas junto ao alinhamento das vias, possuir testada mínima de 10m (dez metros) e conformação que possibilite seu aproveitamento;

V - para fins de aplicação do § 2º, entende-se por uso misto os que abriguem as categorias R e nR sendo permitido que a circulação comum seja compartilhada, vedando-se o acesso de um uso através de uma área privativa de outro uso;

VI - para fins de aplicação do benefício referido no § 5º, entende-se por fruição o espaço livre ou coberto, edificado ou não, ao nível do passeio público, permanentemente aberto ao público, que permita a circulação e o estar de usuários ou não do empreendimento, sem restrições ou vedações;

VII - nos casos de dispensa do recuo obrigatório de frente definida no inciso I do § 7º, para efeito de atendimento às faixas de aeração e insolação, aplicam-se os ajustes estabelecidos na Seção 10.J do Decreto nº 32.329, de 23 de setembro de 1992;

VIII - para fins de aplicação do benefício de outorga onerosa estabelecido no inciso II do § 7º e na alínea "d" do inciso II do § 8º, em contrapartida à doação para alargamento do passeio, a área correspondente ao coeficiente máximo da área a ser doada será acrescida à área correspondente ao coeficiente básico do lote original.

Parágrafo Único - A definição da localização das áreas públicas a serem doadas nos termos do § 3º do artigo 79 da Lei nº 16.050, de 2014, caberá à Comissão de Análise Integrada de Empreendimentos e Parcelamento do Solo - CAIEPS.

Art. 5º Para fins de aplicação do artigo 80 da Lei nº 16.050, de 2014, devem ser observados os seguintes critérios:

I - os benefícios previstos nos incisos IV e V de seu "caput" poderão ser adotados cumulativamente;

II - em caso da doação de área prevista nos §§ 7º e 8º do Art. 79 da Lei nº 16.050, de 2014, será considerado o lote original para o cálculo de todos os benefícios previstos nos incisos IV e V do "caput" do artigo 80.

Art. 6º No caso de existirem vagas computáveis e não computáveis em um mesmo empreendimento, conforme previsto nos §§ 1º e 2º do artigo 80 da Lei nº 16.050, de 2014, deverá ser adotada uma cota de garagem única para todo o empreendimento.

§ 1º A cota de garagem do empreendimento não poderá ser superior à cota máxima de garagem.

§ 2º O cálculo da cota de garagem deverá considerar exclusivamente as áreas cobertas destinadas a estacionamento e os espaços para circulação e manobra de veículos.

§ 3º As vagas mínimas obrigatórias destinadas a pessoas com deficiência, bombeiro, atendimento médico de emergência, segurança, bicicletas, zelador e carga e descarga sempre serão consideradas não computáveis.

§ 4º Também serão consideradas não computáveis, desde que observados os limites previstos no inciso III do "caput" do artigo 80 da Lei nº 16.050, de 2014, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, referentes aos usos incentivados de acordo com os incisos IV e V do "caput" do referido artigo 80. (Redação acrescida pelo Decreto nº 56.538/2015)

Art. 7º As áreas destinadas à fruição pública previstas no Art. 82 da Lei nº 16.050, de 2014, deverão possuir testada mínima de 5m (cinco metros).

~~**Art. 8º** As disposições dos artigos 7º e 8º do Decreto nº 45.817, de 4 de abril de 2005, relativas a conjuntos residenciais horizontais e verticais, não se aplicam aos empreendimentos em lotes localizados nas áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana aprovados nos termos da Lei nº 16.050, de 2014.~~

Art. 8º As disposições dos artigos 7º e 8º do Decreto nº 45.817, de 4 de abril de 2005, relativas a conjuntos residenciais horizontais e verticais, não se aplicam aos empreendimentos em lotes localizados nas áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana aprovados nos termos da Lei nº 16.050, de 2014, excetuado o disposto no inciso II do "caput" do Art. 7º do referido decreto. (Redação dada pelo Decreto nº 56.538/2015)

Art. 9º Para aplicação do mecanismo da cota de solidariedade, previsto nos artigos 111 e 112 da Lei nº 16.050, de 2014, deverá ser considerada a área construída computável total do empreendimento.

§ 1º Nos processos de reforma ou modificativos aprovados anteriormente à vigência da Lei nº 16.050, de 2014, estarão sujeitos ao atendimento da cota de solidariedade os acréscimos sucessivos de área computável que atinjam 20.000m² (vinte mil metros quadrados) de área computável, excetuadas as áreas previamente licenciadas que não foram demolidas.

§ 2º As exigências estabelecidas no artigo 112 da Lei nº 16.050, de 2014, nos casos de reforma e projeto modificativo, serão proporcionais à área computável acrescida ao projeto licenciado, sendo os benefícios aplicados proporcionalmente. § 3º Nos casos de projeto modificativo, com aumento de área, cujos projetos originais tenham sido aprovados na vigência da Lei nº 16.050, de 2014, deverá ser considerada a área construída computável total do empreendimento, levando em conta a área computável aprovada anteriormente e o acréscimo de área computável proposto no modificativo.

§ 4º Não se aplica a Cota de Solidariedade em obras de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos enquadrados no artigo 251 da Lei nº 13.885, de 2004, e para EHIS.

~~§ 5º Para utilização do benefício estabelecido pelo § 3º do supramencionado artigo 112, a emissão dos documentos fica condicionada:~~

- ~~a) no caso do alvará de aprovação, à apresentação de Termo de Compromisso assinado pelo proprietário, especificando a modalidade da exigência a ser atendida conforme incisos I, II e III do § 2º do mesmo artigo;~~
- ~~b) no caso do alvará de execução, à comprovação do atendimento da exigência declarada. (Revogado pelo Decreto nº 56.538/2015)~~

Art. 10 As áreas a serem doadas ou averbadas ao Município vinculadas ao

pedido de licenciamento, nos termos dos Arts 79, 82, 112 e 239 da Lei 16.050, de 2014, serão objeto de escritura de doação ou escritura de instituição de faixa não edificável.

Parágrafo Único - Fica delegada competência às Coordenadorias da Secretaria Municipal de Licenciamento e das Subprefeituras responsáveis pela expedição dos respectivos alvarás de execução para representar a Municipalidade na lavratura dos documentos referidos no "caput" deste artigo.

Art. 11 Para fins de aplicação do disposto no artigo 368, § 1º, inciso VIII, alínea "a", da Lei nº 16.050, de 2014, as áreas não computáveis são aquelas que correspondem à circulação comum horizontal e vertical nos edifícios residenciais.

Parágrafo Único - A circulação comum será considerada para o cálculo da taxa de ocupação.

Art. 12 Para efeito do cálculo disposto no inciso II do Art. 374 da Lei nº 16.050, de 2014, no caso de pedidos de aprovação, serão aceitos, dentre outros, os seguintes meios de comprovação:

I - em relação ao número de andares e altura da edificação:

- a) levantamento fotográfico;
- b) imagem de satélite ou levantamento aerofotogramétrico;
- c) levantamento topográfico com declaração assinada pelo proprietário e por profissional habilitado;

II - em relação à área dos lotes:

- a) aferição com base nos mapas articulados em escala 1:5000 disponibilizados pela Prefeitura do Município de São Paulo;
- b) levantamento topográfico com declaração assinada pelo proprietário e por profissional habilitado;
- c) levantamento de área obtido a partir das informações contidas nas Certidões de Dados Cadastrais de cada um dos lotes integrantes da quadra;
- d) levantamento de área obtido por meio das matrículas do Registro de Imóveis de cada um dos lotes integrantes da quadra.

Art. 13 Para fins de aplicação do inciso II do parágrafo único do artigo 380 da Lei nº 16.050, de 2014, a nova versão do projeto, anexada ao processo protocolado até 31 de julho de 2014, não poderá ultrapassar os limites estabelecidos nas suas alíneas "a", "b" e "c", considerando as disposições dos artigos 2º, 3º, 13, 14, 15 e 16 do Decreto nº 45.817, de 2005.

§ 1º As modalidades HIS e HMP são enquadradas na categoria de uso

residencial-R e respectivas subcategorias de uso - R1, R2h e R2v, de acordo com a tipologia do empreendimento.

§ 2º Observadas as disposições do "caput" deste artigo, o projeto deverá atender integralmente a legislação urbanística vigente à data do protocolo do pedido.

§ 3º Poderão ser aceitas alterações superiores às estabelecidas nas alíneas "a", "b" e "c" do inciso II do parágrafo único do artigo 380 da Lei nº 16.050, de 2014, quando motivadas por intervenção do Poder Público, tais como edição de lei de melhoramento, tombamento de imóvel e término de estoque de potencial construtivo.

§ 4º No caso de incompatibilidade entre o cálculo de áreas e o projeto, prevalecerá o projeto para base de cálculo dos limites das alterações da nova versão do projeto.

§ 5º A incorporação de novos lotes ao projeto poderá ser admitida desde que para a área correspondente ao acréscimo sejam aplicadas todas as disposições, índices e parâmetros estabelecidos na Lei nº 16.050, de 2014.

Art. 14 Para fins de aplicação do artigo 381 da Lei nº 16.050, de 2014, a incorporação de novos lotes no projeto modificativo poderá ser admitida desde que:

I - para a área correspondente ao acréscimo sejam aplicadas todas as disposições, índices e parâmetros estabelecidos na Lei nº 16.050, de 2014;

II - para a área correspondente ao lote original do projeto aprovado, com alvará de execução expedido, sejam atendidas as exigências estabelecidas nos termos do inciso II do parágrafo único do artigo 380 da Lei nº 16.050, de 2014, referentes às mudanças admitidas.

Art. 15 Para fins de aplicação do disposto no Quadro 2 da Lei nº 16.050, de 2014, referente às características de aproveitamento construtivo das áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, são consideradas modalidades de novos parcelamentos:

I - loteamento;

II - desmembramento.

Art. 16 O fator de interesse social definido no Quadro 5 da Lei nº 16.050, de 2014, deverá ser aplicado sobre a área computável total do empreendimento.

§ 1º No caso de empreendimentos com diferentes tipologias incentivadas,

deverão ser consideradas as áreas computáveis para cada tipologia incentivada, sobre as quais incidirá o fator de interesse social.

§ 2º As áreas comuns computáveis serão consideradas proporcionalmente às áreas computáveis totais.

Art. 17 No caso de manifestação formal do interessado, a qualquer tempo, optando pela análise integral nos termos da Lei nº 16.050, de 2014, em processos em andamento sem despacho decisório, conforme previsto no artigo 380 da referida lei, serão adotados os seguintes procedimentos:

I - se houver alteração de projeto, esta poderá ser efetuada no mesmo processo administrativo, por economia processual, desde que sejam devidamente pagas as taxas e emolumentos cabíveis;

II - no caso de pagamento de outorga onerosa já ter sido efetivado, o cálculo da contrapartida financeira deverá ser efetuado nos termos do que estabelece a Lei nº 16.050, de 2014, para a totalidade da área computável do empreendimento, podendo ser descontado o valor comprovadamente já pago à Municipalidade pelo interessado.

Art. 18 No caso de projeto modificativo protocolado na vigência da Lei nº 16.050, de 2014, no qual já tenha havido pagamento de outorga onerosa, o cálculo da nova contrapartida observará o critério estabelecido no inciso II do artigo 17 deste decreto.

Art. 19 Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 30 de abril de 2015, 462º da fundação de São Paulo.

FERNANDO HADDAD

PREFEITO

PAULA MARIA MOTTA LARA

Secretária Municipal de Licenciamento

FERNANDO DE MELLO FRANCO

Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano

FRANCISCO MACENA DA SILVA

Secretário do Governo Municipal

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 30 de abril de 2015.