

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					
LA CNEB SER	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	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	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	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	SIM	SIM	SIM	SIM	SI
		CONJUNTO HORIZONTAL	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM (d)	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM (d)	SIM (d)	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	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	SIM	NÃO	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 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	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	28	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	28	5	NA	3	NA
	ZEIS	ZMISa	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-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
	ZDE	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-2	0,5	1	3	2,5	0,7	0,5	28	5	3	3 (j)	NA
	ZPI	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 CA máximo pode ser superado até o limite máximo de 4 (quatro) de acordo com o plano de urbanização da Secretaria de Habitação para áreas invadidas, 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%	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	ICA	
ENTIDADE MANTENEDORA SEM FINS LUCRATIVOS	INSTITUCIONAL	Habituação de Interesse Social - HIS	0
		Habituação do Mercado Popular – HMP com área até 50m²	0,4
		Habituação do Mercado Popular – HMP com área maior que 50m²	0,6
		Habituação - R com área até 50 m²	0,8
		Habituação - R com área superior a 50m² e inferior a 70m²	0,9
		Habituação com área superior a 70m²	1
	OUTRAS ENTIDADES MANTENEDORAS	Hospitais Públicos	0
		Escolas Públicas	0
		Demais Unidades Públicas de Saúde e Creches	0
		Unidades Administrativas Públicas	0
OUTRAS ENTIDADES MANTENEDORAS	Entidades Privadas de Serviço Social de Formação Profissional Vinculadas ao Sistema Sindical	0	
	Instituições de Cultura, Esporte e Lazer	0	
	Templos Religiosos	0	
	Hospitais e Clínicas	0,3	
OUTRAS ENTIDADES MANTENEDORAS	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	
OUTRAS ENTIDADES MANTENEDORAS	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 CAPP/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	–	–	–
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%

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;
- (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.