MINUTA DE DECRETO Nº ....... , DE ....... DE MARÇO DE 2015

Regulamenta dispositivos da Lei n. 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 que o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo - PDE, instituído na Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, estabeleceu regras que alteraram a Lei 13.885 de 25 de agosto de 2004, e que são de aplicação imediata;

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentar a aplicação dessas disposições vinculadas ao licenciamento das edificações, objetivando uniformizar critérios de análise técnica dos projetos;

CONSIDERANDO a necessidade de agilizar e modernizar os procedimentos relativos ao licenciamento de edificações e parcelamentos do solo;

D E C R E T A:

Art. 1º Nos Eixos de Estruturação e Transformação Urbana, definidos no Mapa 3 da Lei 16.050/14, 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 13.885/04.

§1º. São aplicadas nos Eixos as seguintes disposições da Lei 13.885/04:

I. As condições de instalação em função da largura e categoria de via fixadas no artigo 178 e Quadro 4, com as alterações introduzidas pelo inciso II do parágrafo 2º do artigo 368 da Lei 16.050/14;

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 no inciso I do artigo 76 da Lei 16.050/14;

VII. os afastamentos laterais e de fundos estabelecidos no artigo 186, com nova redação dada pelo inciso II, §1º do artigo 368 da Lei 16.050/14;

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. 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 16.050/14.

Art.3º. Para fins de aplicação do artigo 79 da Lei 16.050/2014 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 §3º deverão estar localizadas junto ao alinhamento das vias, possuir testada mínima de 10 m 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 do § 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 32.329/92;

VIII. para fins de aplicação do benefício de outorga onerosa estabelecido no inciso II do § 7º e alínea “d” no 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 §3ºdo artigo 79 cabe à Comissão de Análise Integrada de Empreendimentos e Parcelamento do Solo - CAIEPS.

Art.4º. Para fins de aplicação do artigo 80 devem ser observados os seguintes critérios:

I. os benefícios previstos nos incisos IV e V do artigo 80 poderão ser adotados cumulativamente;

II. em caso de doação de área prevista nos parágrafos 7º e 8º do art. 79, será considerado o lote original para o cálculo de todos os benefícios previstos nos incisos IV e V do artigo 80.

Art. 5º. No caso de existência de vagas computáveis e não computáveis em um mesmo empreendimento conforme previsto nos parágrafos 1º e 2º do artigo 80 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 e deverá ser respeitada em todos os pavimentos de garagem.

§2º. As vagas mínimas obrigatórias destinadas a pessoas com deficiência, bombeiro, atendimento médico de emergência, segurança e carga e descarga sempre serão consideradas não computáveis.

Art.6º. As áreas destinadas à fruição pública, previstas no artigo 82 da Lei nº. 16.050/2014, deverão possuir testada mínima de 5m.

Art.7º. As disposições dos artigos 7º e 8º do Decreto 45.817/2005, relativas a conjuntos residenciais horizontais e verticais, não se aplicam aos empreendimentos em lotes localizados nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana aprovados nos termos da Lei 16.050/2014.

Art.8º. Para aplicação do mecanismo da cota de solidariedade, previsto nos artigos 111 e 112 da Lei 16.050/2014, deverá ser considerada a área construída computável total do empreendimento.

§1º. Nos processos de reforma ou modificativos aprovados anteriormente à vigência da Lei 16050/14, estarão sujeitos ao atendimento da cota de solidariedade, os acréscimos sucessivos de área computável que atinjam 20.000m² de área computável, excetuadas as áreas previamente licenciadas que não foram demolidas.

§2º. As exigências estabelecidas no artigo 112, 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 16050/14, deverá ser considerado a área construída computável total do empreendimento, considerando o aprovado 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 13.885/04 e para EHIS.

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

a) no 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 deste mesmo artigo;

b) no alvará de execução à comprovação do atendido à exigência declarada.

Art.9º. As áreas a serem doadas ou averbadas ao município, vinculadas ao pedido de licenciamento, nos termos dos artigos 79, 82, 112 e 239 da Lei 16.050/2014 serão objeto de escritura de doação ou escrituras de instituição de faixa não edificável.

Parágrafo único. Fica delegada competência às Coordenadorias de SEL e de Subprefeituras responsáveis pela expedição dos respectivos alvarás de execução, para representarem a Municipalidade na lavratura desses documentos.

Art.10. Para fins de aplicação do disposto no artigo 368, §1º, inciso VIII, alínea “a” da Lei 16.050/14, 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.11. Para efeito do cálculo disposto no inciso II do artigo 374 da Lei 16.050/2014, 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 PMSP;

b. levantamento topográfico com declaração assinada pelo proprietário e por profissional habilitado.

Art.12. Para fins de aplicação do inciso II parágrafo único do artigo 380 da Lei 16.050/14, 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 do artigo 2º, 3º, 13 e 14 do Decreto 45.817/05.

§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. Atendido o caput, o projeto deverá atender integralmente a legislação urbanística vigente à data do protocolo do pedido.

§3º. Poderão ser aceitas alterações superiores às estabelecidas nas letras “a”, “b” e “c” quando motivadas por intervenção do poder público tais como edição de lei de melhoramento, tombamento de imóvel, término de estoque de potencial construtivo.

§4º. No caso de incompatibilidade entre cálculo de áreas e 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 16.050/14~~.~~

Art 13. Para fins de aplicação do artigo 381 da Lei 16.050/14, 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 16.050/14,

II. para 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 referentes às mudanças admitidas.

Art.14. Para fins de aplicação do disposto no Quadro 2 da Lei nº 16.050/2014 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. 15. O fator de interesse social definido no Quadro 5 da Lei 16.050/14 deverá ser aplicado sobre a área computável total do empreendimento.

§1º. No caso de empreendimentos com diferentes tipologias incentivadas, deverá ser estabelecido um quadro de áreas computáveis para cada tipologia incentivada, sobre o qual incidirá o fator de interesse social.

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

Art. 16. No caso de manifestação formal do interessado, a qualquer tempo, optando pela análise integral nos termos da Lei 16.050/14 em processos em andamento sem despacho decisório, conforme previsto no artigo 380 dessa 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 16.050/14 para a totalidade da área computável do empreendimento, podendo ser descontado o valor comprovadamente já pago à municipalidade pelo interessado.

Art. 17. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos ..... de março de 2015, 461º da fundação de São Paulo.

FERNANDO HADDAD, PREFEITO

FERNANDO DE MELLO FRANCO, Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano

PAULA MARIA MOTTA LARA, Secretária Municipal de Licenciamento

FRANCISCO MACENA DA SILVA, Secretário do Governo Municipal

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em .... de março de 2015.