

A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

DECRETA:

Capítulo I – Plano Municipal da Habitação

Art. 1º. Fica instituído o Plano Municipal de Habitação Social da Cidade de São Paulo de 2009 a 2024, conforme capítulos 1 a 7 e anexos 1 a 6 integrantes desta lei.

Art. 2º. O Plano Municipal de Habitação Social - PMH é um instrumento estratégico de planejamento e gestão da política habitacional, integrante do Plano Diretor Estratégico, que tem como princípios fundamentais a moradia digna, a justiça social, a sustentabilidade ambiental, a gestão democrática e a gestão eficiente.

Art. 3º. O PMH propõe ações para o equacionamento das questões da Habitação de Interesse Social do Município por meio da criação dos perímetros de ação integrada, onde serão compatibilizados os programas habitacionais da SEHAB com as políticas públicas de outros setores.

Art. 4º. Caberá à Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB a gestão e o monitoramento das ações e metas propostas no PMH.

Art. 5º. A SEHAB, anualmente, prestará contas ao Conselho Municipal de Habitação das metas definidas para os quadriênios de sua execução.

Art. 6º. O PMH poderá ser revisto a cada quatro anos.

Art. 7º. É admitida a alteração do cronograma de metas previsto nas tabelas dos anexos 1 a 6 desta lei, desde que devidamente motivada em processo próprio nas seguintes hipóteses:

- I. redução orçamentária;
- II. riscos geológicos;
- III. decisão judicial;
- IV. catástrofe natural;
- V. caso fortuito ou de força maior.

Capítulo II – Dos incentivos para implantação de Empreendimentos de Habitações de Interesse Social - EHIS e Empreendimentos de Habitações de Mercado Popular - EHMP

Art. 8º. A implantação de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS e Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular – EHMP deverá obedecer as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação do lote estabelecidas no respectivo Plano Regional Estratégico da Subprefeitura, bem como atender aos parâmetros de incomodidade e condições de instalação pertinentes à zona de uso, aplicando-se, conforme o caso, as exceções estabelecidas por esta lei.

Art 9º. O potencial adicional de construção acima do coeficiente de aproveitamento básico, até o coeficiente de aproveitamento máximo, não será deduzido dos estoques dos distritos nos casos de:

I - Implantação de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS e Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular - EHMP executado nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.


II - implantação de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS e Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular - EHMP, desde que estejam incluídos em ações integrantes deste plano, realizadas em perímetros de ação integrada, nos termos do art. 3º desta lei, observada a destinação de, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do total de área construída computável para HIS e HMP, garantindo o mínimo de 40% (quarenta por cento) do total de área construída computável para HIS e ficando os demais 40% (quarenta por cento) para HIS ou HMP; ou

III - implantação de Empreendimento de Habitação de Interesse Social - EHIS, independentemente da zona de uso, desde que não haja previsão de vagas para estacionamento.

Art. 10. Nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, nas vias com largura inferior a 10m, mediante parecer favorável da Comissão Análise de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social – CAEHIS, ficam permitidas as subcategorias de uso residencial R1, R2h e R2v, com gabarito limitado a 25m.

Art. 11. Nos Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS e Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular – EHMP, para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, ficam também excluídas das áreas computáveis, as áreas de circulação do hall de acesso e distribuição às unidades autônomas.

Art. 12. Ficam permitidos os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS e Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular – EHMP nas Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM e Zonas Especiais de Produção Agrícola e Extração Mineral – ZEPAG, observadas as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes



estabelecidas na Parte II da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, nos Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, nos Quadros nº 04, facultando-se, mediante pareceres favoráveis da Comissão Análise de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social – CAEHIS e Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e de Parcelamento do Solo - CAIEPS, o parcelamento dessas áreas.

§1º. O coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação do lote originário poderão ser utilizados, no todo ou em parte, num dos lotes resultantes do parcelamento.

§2º. Os usos permitidos na área remanescente ou, no caso de parcelamento, no lote não utilizado para construção de EHIS e EHMP, serão obrigatoriamente aqueles estabelecidos para as Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM e Zonas Especiais de Produção Agrícola e Extração Mineral – ZEPAG, conforme o caso, podendo, também, ser destinada para cumprimento de obrigações assumidas em termos de compensação ambiental de empreendimentos do proprietário do lote ou de terceiros.

§3º. A vinculação das taxas de ocupação e coeficientes de aproveitamento será registrada na matrícula dos lotes, ficando também gravado, no caso de parcelamento, na matrícula do lote não utilizado para fins de habitação popular, a obrigatoriedade da destinação para os usos da zona especial.

§4º. O lote remanescente, mediante manifestação de interesse e pareceres favoráveis dos órgãos competentes, poderá ser doado à Prefeitura para implantação de área verde, equipamento público compatível com a zona especial de uso no qual esteja inserido, ou equipamentos sociais, atendidos os parâmetros estabelecidos no artigo 136 da Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002.

§5º. Para implantação de equipamentos sociais, em casos excepcionais e de comprovada necessidade, aplica-se o disposto no parágrafo único do art. 137 da Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002.

§6º. Os procedimentos para vinculação e registro dos parâmetros utilizados bem como os procedimentos para manifestação do aceite da doação serão regulamentados por Decreto do Executivo.

Art. 13. Acrescenta inciso IV ao caput, e inciso VI ao parágrafo único do art. 231 da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004.

“Art. 231

IV – Identificado o interesse social ou utilidade pública para o lote, a faculdade de desapropriação pelo valor equivalente a uma edificação - subcategoria de uso residencial R1, com área máxima de construção equivalente à da Moradia Econômica, definida na Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992.

...

Parágrafo único.

...

VI - Constatado pelo Departamento do Patrimônio Histórico – DPH a demolição ou descaracterização do bem tombado ou protegido sem condições de reconstrução ou recuperação, na hipótese prevista no inciso IV do caput, não incidirão as restrições estabelecidas nos incisos I a V, do parágrafo único deste artigo, podendo ser adotados os parâmetros urbanísticos fixados nos Quadros 4, da Parte II da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004.

Art. 14. Ficam permitidos os usos R2h e R2v, para Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS e Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular – EHMP, nas Zonas Predominantemente Industriais – ZPI, desde que vinculados a programas de regularização fundiária ou urbanização desenvolvidos para atendimento da população residente no próprio imóvel ou em seu entorno, observadas as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes estabelecidas na Parte II da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, nos Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, nos Quadros nº 04.

Parágrafo único – O Plano de Urbanização relativo ao programa de regularização será aprovado por Decreto do Executivo, ouvidas as Secretarias Municipais de Habitação e de Desenvolvimento Urbano.

Art. 15. Os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS e Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular – EHMP, situados na Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Guarapiranga - APRM-G e na Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings - APRM-B, localizados ou vinculados a áreas objeto de Plano de Recuperação de Interesse Social - PRIS, utilizarão o coeficiente de aproveitamento, a taxa de ocupação, o gabarito máximo, a taxa de permeabilidade e os demais parâmetros urbanísticos diferenciados, conforme estabelecido na legislação estadual específica da APRM-G e da APRM-B e demais legislações específicas de áreas de proteção e recuperação de mananciais que venham a ser aprovadas.

Parágrafo único - As áreas relacionadas no anexo 1 do PMH são consideradas de especial interesse social para sua recuperação sócio-ambiental.

Art. 16. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.