

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo

AUT0192 - Infra-estrutura Urbana e Meio Ambiente

# DIRETRIZES DE LEGISLAÇÃO

Ana Luiza Baptista

N° USP 10751320

Karen Sayuri Takahashi

N° USP 10303066

Ana Luiza Makul

N° USP 10751380

Leticia Crevatin

N° USP 9358854

Débora Suemi P. Aoki

N° USP 10751720

Lívia Aina Paegle

N° USP 9280945

Gabriela Galvão de França

N° USP 8109691

Livia Prazim

N° USP 10751226

Guilherme M. Sarti

N° USP 10751758

Lucas A. V. Pereira

N° USP 6817926

# **PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO**

LEI Nº 16.050 DE 31 DE JULHO DE 2014  
(LEI MUNICIPAL)









## Quadro 4

### Percentuais de área construída total por usos residenciais e não residenciais em ZEIS

<b>Tipo de ZEIS</b>	<b>HIS 1</b>	<b>HIS 2</b>	<b>HMP</b>	<b>Usos R e nR</b>
ZEIS 1, ZEIS 2, ZEIS 3, ZEIS 4	no mínimo 60%	permitido	no máximo 20%	
ZEIS 5	Mínimo 40%		permitido	no máximo 40%

# **LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

LEI Nº 16.402 DE 23 DE MARÇO DE 2016 (LEI MUNICIPAL)



ZMa

ZEIS-1

ZMa

ZCa

ZEIS-1

ZMa

ZEIS-1

ZMa

ZEIS-4

ZMa

ZMa

ZMa

ZMa

ZMa

ZEIS-1

ZMa

ZMa

ZMa

ZMa

ZPDS

ZMa

ZEIS-4

ZEPAM

ZEPAM

ZMa

ZEIS-1

ZPDS

# **ÁREA DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO DOS MANANCIAIS DA BACIA HIDROGRÁFICA DO GUARAPIRANGA**

**LEI Nº 12.233, DE 16 DE JANEIRO DE 2006  
(LEI ESTADUAL)**

(Atualizada até a Lei nº 15.599, de 10 de dezembro de 2014)

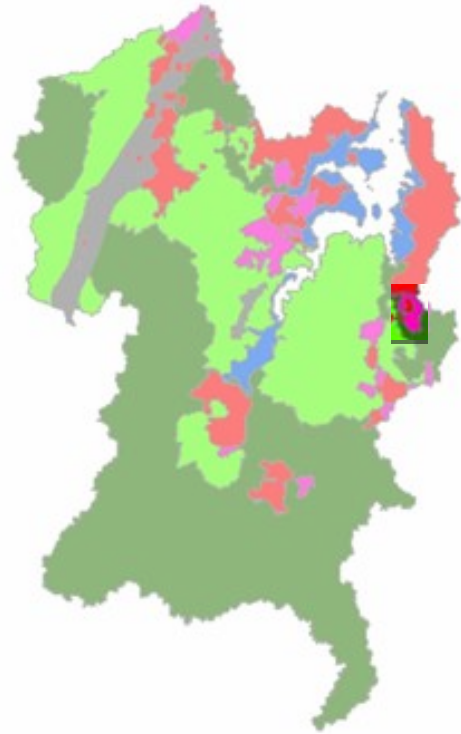


# LEI ESPECÍFICA DA APRM - GUARAPIRANGA

Declara a Bacia Hidrográfica do Guarapiranga como manancial de interesse regional para o abastecimento público e cria a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Guarapiranga - APRM-G, situada na Unidade de Gerenciamento de Recursos Hídricos - UGRHI do Alto Tietê.

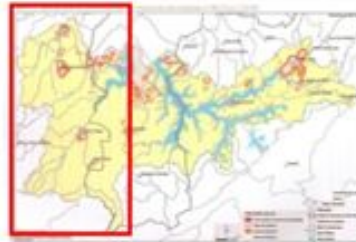
## SUCt - Subárea de Urbanização Controlada (2006)

*Art.20 - São aquelas em processo de urbanização, cuja ocupação deverá ser planejada e controlada, devendo ser garantida a implantação de infraestrutura de saneamento ambiental. É um objetivo estimular a implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social, associados a equipamentos comunitários, bem como ao comércio e aos serviços de âmbito local.*



### Áreas de Ocupação Dirigida (AOD)

	Subárea de Urbanização Consolidada (SUC)
	Subárea de Urbanização Controlada (SUCt)
	Subárea Especial Corredor (SEC)
	Subárea de Ocupação Diferenciada (SOD)
	Subárea Envolvente da Represa (SER)
	Subárea de Baixa Densidade (SBD)



# LEGISLAÇÕES A SEREM SEGUIDAS

Para o estudo da legislação no loteamento do Jardim da União, destacam-se as notas a), f) e g):

*“a) Exceto ZEP, ZEPAM, ZEIS e ZER-1 e demais zonas onde a Lei nº 13.885/2004 definiu parâmetros mais restritivos, até a revisão da LPUOS”;*

*“f) Aplica-se a legislação estadual pertinente, especialmente as leis específicas das Bacias Billings e Guarapiranga”;*

*“g) No caso de eventual divergência nos limites de gabarito estabelecidos neste PDE, prevalece o disposto na legislação estadual das Bacias Billings e Guarapiranga onde aplicável”.*

LEI ESPECÍFICA DA APRM -  
GUARAPIRANGA



LEI DE PARCELAMENTO,  
USO E OCUPAÇÃO DO  
SOLO



PLANO DIRETOR  
ESTRATÉGICO  
(MACROÁREA)



PLANO DIRETOR  
ESTRATÉGICO  
(MACROZONA)

<b>Parâmetros urbanísticos</b>	<b>CA máx</b>	<b>TO máx</b>	<b>frente mín.</b>	<b>frente máx.</b>	<b>área mín.</b>	<b>área máx.</b>	<b>impermeabilização máx.</b>	<b>recuo de frente</b>	<b>gabarito</b>
<b>Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental</b>	2	0,5	20m	-	1000m <sup>2</sup>	-	0,75	-	28m
<b>Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental</b>	1 (1,5) para HIS	-	-	-	-	-	-	-	15
<b>Zona de Interesse Social 4</b>	2	0,7 (até 500 m <sup>2</sup> )  0,5 (> 500 m <sup>2</sup> )	5m	150m	125m <sup>2</sup>	20000m <sup>2</sup>	-	5	NA
<b>Subárea de Urbanização Controlada</b>	1	-	-	-	250m <sup>2</sup>	-	0,8	-	-

# **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA**

LEI Nº 13.465 DE 11 DE JULHO DE 2017 (LEI FEDERAL)

- A partir dessa lei, as definições para CA e TO das leis anteriores não precisam ser necessariamente respeitadas, uma vez que a área estudada apresenta uma ocupação preexistente, que deve ser considerada no projeto para o Jardim da União.
- As diretrizes justificam considerar o CA da ZEIS 4 e não da Lei específica da Guarapiranga de 2006, uma vez que esta define a região como Subárea de Urbanização Controlada e está desatualizada; atualmente deveria ser classificada como Subárea de Urbanização Consolidada
- Por conta da reintegração de posse da CDHU, a população local justifica a regularização fundiária do Jardim da União a partir da Lei Nº 13.465

*Art. 13. A Reurb compreende duas modalidades:*

*I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e*

*II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada*

- O artigos 64 e 65 especificam os elementos que devem constar no “estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior com a adoção das medidas nele preconizadas” (§ 1º), necessário para que o projeto de regularização fundiária se encaixe nos termos da lei.



*Art. 64. Na Reurb-S dos núcleos urbanos informais que ocupam Áreas de Preservação Permanente, a regularização fundiária será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da lei específica de regularização fundiária urbana. [Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017](#)*

*§ 1º O projeto de regularização fundiária de interesse social deverá incluir estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior com a adoção das medidas nele preconizadas.*

*§ 2º O estudo técnico mencionado no § 1º deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos:*

*I - caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;*

*II - especificação dos sistemas de saneamento básico;*

*III - proposição de intervenções para a prevenção e o controle de riscos geotécnicos e de inundações;*

*IV - recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;*

*V - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos, a não ocupação das áreas de risco e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;*

*VI - comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e*

*VII - garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água.*

Art. 65. Na Reurb-E dos núcleos urbanos informais que ocupam Áreas de Preservação Permanente não identificadas como áreas de risco, a regularização fundiária será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da lei específica de regularização fundiária urbana. [\(Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 1º O processo de regularização fundiária de interesse específico deverá incluir **estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior** e ser instruído com os seguintes elementos: [\(Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

I - a caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área;

II - a identificação dos recursos ambientais, dos passivos e fragilidades ambientais e das restrições e potencialidades da área;

III - a especificação e a avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados, outros serviços e equipamentos públicos;

IV - a identificação das unidades de conservação e das áreas de proteção de mananciais na área de influência direta da ocupação, sejam elas águas superficiais ou subterrâneas;

V - a especificação da ocupação consolidada existente na área;

VI - a identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico;

VII - a indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas da Área de Preservação Permanente com a devida proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

VIII - a avaliação dos riscos ambientais;

IX - a comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores a partir da regularização; e

X - a demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos d'água, quando couber.

§ 2º Para fins da regularização ambiental prevista no caput, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, será mantida faixa não edificável com largura mínima de 15 (quinze) metros de cada lado.

§ 3º Em áreas urbanas tombadas como patrimônio histórico e cultural, a faixa não edificável de que trata o § 2º poderá ser redefinida de maneira a atender aos parâmetros do ato do tombamento.

# DISCUSSÃO

O plano diretor vale para a “cidade legal”, uma parcela muito pequena do território urbano

A partir dos 1980 surge um zoneamento “especial” que leva em consideração que “a lei não funcionou”:

- ZEIS para regularização (1) e ZEIS para produção (2, 3, 4, 5)
- Mesmo que a área analisada seja uma ZEIS 4, a discussão para essa área é parecida com a da ZEIS 1, pois até a aprovação da lei, a dinâmica social no território mudou. Ou seja, a lei de zoneamento praticamente considerava que não havia ocupação nessa área.

Importância da Lei federal Nº 13.465 e de uma nova Lei Municipal que está sendo redigida espelhada na lei federal. Mesmo assim, as leis são apenas uma parte dentro dos conflitos sociais envolvidos na produção do espaço (“A **propriedade** não tem função social”).

# SIGLAS

**LPUOS:** Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

**ZEIS 4:** Zona Especial de Interesse Social

**APRM-G:** Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Guarapiranga

**SUCt:** Subárea de Urbanização Controlada

**AOD:** Áreas de Ocupação Dirigida (AOD)

**PRIS:** Programa de Recuperação de Interesse Social

**Reurb-S:** Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social

**Reurb-E:** Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico

# **FONTES PARA CONSULTA**

LEI Nº 12.233, DE JANEIRO DE 2006. Define a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Guarapiranga

LEI Nº 16.402, DE MARÇO DE 2016. Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

LEI Nº 16.050, DE JULHO DE 2014. Plano Diretor Estratégico Do Município De São Paulo

Novo Zoneamento do município de São Paulo Atualização do Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental (PDPA) da Bacia Hidrográfica do Guarapiranga, 2014

LEI Nº 13.465, DE JULHO DE 2017. Regularização Fundiária Urbana



# REFERÊNCIAS EXTRAS

CARVALHO, Caio Santo Amore de. **Entre o nó e o fato consumado, o lugar dos pobres na cidade: um estudo sobre as ZEIS e os impasses da reforma urbana na atualidade.** Tese de Doutorado, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2013.

TV Unesp. **Primeiras Aulas | Flavio Villaça.** Disponível em: <<https://youtu.be/96tJQ0I3QDA>>. Acesso em: 03 dez. 2020.