



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

JUSTIFICATIVA - PL 0650/2020

Dos Conceitos e Classificação da ZEIS

Art. 44. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), demarcadas nos Mapas 4 e 4A, são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população de baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social - HIS e Habitações de Mercado Popular - HMP a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais, situadas na zona urbana.

§ 1º Para efeito da disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo, as disposições relativas às ZEIS prevalecem sobre aquelas referentes a qualquer outra zona de uso incidente sobre o lote ou gleba.

§ 2º Nas ZEIS, o agente promotor público e privado deve comprovar o atendimento aos percentuais mínimos de área construída por faixas de renda, referente à HIS 1, em ZEIS 1, ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4, e de HIS em ZEIS 5 estabelecidos no Quadro 4 da presente lei.

§ 3º Novas ZEIS podem ser demarcadas na revisão da legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 45. As ZEIS classificam-se em 5 (cinco) categorias, definidas nos seguintes termos:

I - ZEIS 1 são áreas caracterizadas pela presença de favelas, loteamentos irregulares e empreendimentos habitacionais de interesse social, e assentamentos habitacionais populares, habitados predominantemente por população de baixa renda, onde haja interesse público em manter a população moradora e promover a regularização fundiária e urbanística, recuperação ambiental e produção de Habitação de Interesse Social;

Da Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM)

Art. 69. As Zonas Especiais de Proteção Ambiental (ZEPAM) são porções do território do Município destinadas à preservação e proteção do patrimônio ambiental, que têm como principais atributos remanescentes de Mata Atlântica e outras formações de vegetação nativa, arborização de relevância ambiental, vegetação significativa, alto índice de permeabilidade e existência de nascentes, entre outros que prestam relevantes serviços ambientais, entre os quais a conservação da biodiversidade, controle de processos erosivos e de inundação, produção de água e regulação microclimática.

Art. 279. (VETADO)

§ 1º Deverão ser realizados o recadastramento e a revisão das áreas integrantes do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres, com a finalidade de corrigir a classificação de áreas já descaracterizadas, cujos atributos ambientais e paisagísticos tenham sido alterados e que não justifiquem sua inclusão no Sistema.

O projeto de lei tem por finalidade garantir a proteção da moradia e habitação aos moradores da comunidade Piscinão Iguatemi. A área em questão, há cerca de 4 anos, iniciou um processo de ocupação e se consolidou na comunidade conhecida como "piscinão", no Jardim Iguatemi, próxima ao piscinão da PMSP. Está, atualmente, demarcada como Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM), situada na Área de Proteção Ambiental do Iguatemi, uma APA Estadual. Contudo, apresenta resquícios de vegetação e pode ser considerada uma

ZEPAM descaracterizada. Neste caso, está previsto no Art. 279, § 1º do Plano Diretor Estratégico, Lei 16.050/14§ 1º que as áreas do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres. deverão ser recadastradas e revisadas.

Na referida ocupação estima-se que vivam cerca de 30 mil pessoas assentadas informalmente, ou seja, de acordo com a realidade atual desta comunidade que hoje está consolidada e habita o local, há necessidade para regularização de suas moradias, sendo um instrumento previsto na Lei 16.050 a demarcação das ZEIS, no caso, ZEIS 1. Ainda que hajam remanescentes ambientais sob as quais é indispensável promoção da regularização, sempre buscando a melhoria da situação de precariedade e insegurança das famílias e melhoria da infraestrutura do lugar, com a qualificação desta ocupação, em consonância às diretrizes da APA Iguatemi.

Expostos tais motivos, o projeto tem fundamental importância uma vez aprovado para garantia do Direito Fundamental e constitucional a moradia assegurada em nossa Carta Magna de 1988."

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 07/10/2020, p. 113

Para informações sobre o projeto referente a este documento, visite o site www.saopaulo.sp.leg.br.

ÁREA 1: BENTO GUELFÍ

ÁREA TOTAL DO TERRENO : 66.552,00m²

ZONEAMENTO DA ÁREA => ZEIS 2
LEI 16.402/16

DOAÇÕES E RESERVAS DE ÁREAS MÍNIMAS :

ÁREA VERDE MÍNIMA => 8.822,25m² (13% DA ÁREA DO TERRENO - DOAÇÃO)
ÁREA INSTITUCIONAL MÍNIMA => 3.327,86m² (5% DA ÁREA DO TERRENO - DOAÇÃO)
ÁREA SIST. VIÁRIO MÍNIMO => 8.262,89m² (12% DA ÁREA DO TERRENO - DOAÇÃO)
ÁREA SEM AFETAÇÃO => 8.822,25m² (13% DA ÁREA DO TERRENO - DOAÇÃO)

ÁREA AFETADA POR MELHORAMENTO VIÁRIO => 1.852,93m²
DOAÇÃO PARA ALARGAMENTO DE CALÇADA (LEI 16.402/16) => 298,88m²

PROPOSTA DE OCUPAÇÃO :

ÁREA DE TERRENO = 66.552,00m²

ÍNDICES DO ZONEAMENTO:

C.A. BÁSICO = 1,00 C.A. MÁXIMO = 4,00

TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA = 70%

SEM LIMITE DE GABARITO

PROJETO ARQUITETÔNICO:

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - HIS 1 (MÍNIMO DE 60%)

HIS 2 E DEMAIS (MÁXIMO DE 40%)

DEMEMBRAMENTO EM 8 LOTES + ABERTURA DE VIA (INTERLIGADÃO):

21 TORRES COM TERREO + 14 OU 15 PAVIMENTOS => TOTAL DE 2.818 UNIDADES

31% DAS UNIDADES COM VAGAS (898 VAGAS)

C.A. = 2,06 T.O. = 13%

ÁREA 2: RAGUEB CHOHHÍ

ÁREA TOTAL DO TERRENO : 402.675,33m²

ZONEAMENTO DA ÁREA => ZEIS 5, ZEPAM E ZCa
LEI 16.402/16

ZEIS 5 => ÁREA DE TERRENO = 90.815,94m² (22,55% DO TOTAL)
ZEPAM => ÁREA DE TERRENO = 276.594,11m² (68,50% DO TOTAL)
ZCa => ÁREA DE TERRENO = 35.265,28m² (8,76% DO TOTAL)

DOAÇÕES E RESERVAS DE ÁREAS MÍNIMAS :

ÁREA VERDE MÍNIMA => 40.267,53m² (10% DA ÁREA DO TERRENO - DOAÇÃO)
ÁREA INSTITUCIONAL MÍNIMA => 20.133,77m² (5% DA ÁREA DO TERRENO - DOAÇÃO)
ÁREA SIST. VIÁRIO MÍNIMO => 80.401,30m² (19% DA ÁREA DO TERRENO - DOAÇÃO)
ÁREA SEM AFETAÇÃO => 40.267,53m² (10% DA ÁREA DO TERRENO - DOAÇÃO)

PROPOSTA DE OCUPAÇÃO APENAS EM ZEIS 5:

ÁREA DE TERRENO = 90.815,94m² (22,55% DO TOTAL)

ÍNDICES DO ZONEAMENTO:

C.A. BÁSICO = 1,00 C.A. MÁXIMO = 4,00

TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA = 70%

SEM LIMITE DE GABARITO

PROJETO ARQUITETÔNICO:

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - HIS 1 e 2 (MÍNIMO DE 40%)

DEMEMBRAMENTO EM 7 LOTES + SISTEMA VIÁRIO

17 TORRES COM TERREO + 15 PAVIMENTOS => TOTAL DE 3.162 UNIDADES

50% DAS UNIDADES COM VAGAS (1.581 VAGAS)

C.A. = 2,46

T.O. = 20%

ZEIS 2
66.552,00m²

ZEIS 5
90.815,94m²

ZEPAM
276.594,11m²

ZCa
35.265,28m²



ÁREA 2 : ÁREA EM ZCa
ÁREA DE TERRENO = 35.265,28m²
PROPOSTA DE IMPLANTAÇÃO :
IMPLANTAÇÃO DA RESERVA DE ÁREA INSTITUCIONAL RESERVA DE 20.133,77m²
ÁREA COMERCIAL

USO RESIDENCIAL - HIS
LOCAL: