



# GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

## SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE

COORDENADORIA DE PLANEJAMENTO AMBIENTAL

PROCESSO SMA nº 9.726/2015

NIS 1907731

**Interessado:** Prefeitura Municipal de Embu das Artes

**Assunto:** Análise de Compatibilização entre o Plano Diretor Municipal de Embu das Artes, Lei Municipal nº 186, de 20 de abril de 2012 e lei complementar nº 282, de 03 de dezembro de 2015 em relação à Lei Específica da APRM-Guarapiranga, estabelecidas pela Lei Estadual nº 12.233, de 16 de janeiro de 2006 e Decreto Regulamentador nº 51.686, de 22 de março de 2007.

**Informação Técnica SMA/CPLA nº 021/2018**

**São Paulo, 10 de dezembro de 2018.**

Trata-se de pedido de análise da compatibilidade entre as leis municipais de Embu das Artes, que instituiu o Plano Diretor Municipal, Lei Municipal nº 186, de 20 de abril de 2012 e respectiva lei complementar nº 282, de 03 de dezembro de 2015 em relação à Lei Específica da APRM-Guarapiranga (APRM-GP), estabelecida pela Lei Estadual nº 12.233, de 16 de janeiro de 2006 e Decreto Regulamentador nº 51.686, de 22 de março de 2007, enquanto instrumentos urbanísticos de planejamento e gestão participativa e descentralizada do território da APRM-GP, conforme previsto no artigo 3º, item I da Lei específica da APRM-GP, lei estadual nº 12.233, de 16 de janeiro de 2006.

A presente análise tem por objetivo o repasse do órgão estadual para o município das atribuições de licenciamento ambiental de determinadas atividades, definidas no artigo 61 da Lei Específica e artigo 16 do decreto regulamentador da APRM – GP.

Com base nos artigos 5º e 6º, respectivamente, itens XV e V do decreto regulamentador da APRM-GP, nº 51.686/07, que tratam das atribuições dos órgãos envolvidos no Sistema de Planejamento e Gestão da APRM-GP, o pedido de análise foi encaminhado por meio de Ofício CBH-AT nº083/2015 (fl. 05 do p.p.), inicialmente acompanhado dos seguintes documentos:

- Arquivos, digital e impresso, contendo a Lei Municipal nº 186, de 20 de abril de 2012, com Anexos do Plano Diretor Estratégico;
- Planilha comparativa em arquivo excel;



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE  
COORDENADORIA DE PLANEJAMENTO AMBIENTAL

- Arquivos, digital e impresso, contendo os shapefiles do macrozoneamento e zoneamento municipal constante da referida lei municipal;

Ocorre que, em 08/01/2016, foram juntados ao processo SMA nº 9726/2015 arquivos, digitais e impressos, referentes à Lei Complementar nº 282/2015, a qual promoveu alterações na Lei Municipal nº 186/2012 tais como, p.ex., zoneamento municipal e respectivos atributos de cada zona.

Com base nas informações fornecidas pelo órgão municipal, procedeu-se à análise técnica adotando os procedimentos definidos pela Resolução SMA nº 142, publicada em 25 de outubro de 2018, a qual disciplinou método de análise da compatibilização entre as leis específicas e leis municipais. Para continuidade, a análise consistiu na avaliação dos seguintes aspectos:

- 1- De acordo com o disposto no artigo 3º da Res. SMA nº 142/18, as informações apresentadas pelo órgão municipal possibilitam a simulação dos parâmetros urbanísticos comuns, constantes do Plano Diretor e respectivas leis complementares, e da Lei Específica da APRM-GP, de modo a efetuar a análise comparativa dos resultados de aplicação compartilhada no território do município de Embu das Artes (fls. 04 a 59 e 73 a 90 do p.p.);
- 2- O resultado da aplicação da lei específica da APRM-GP retratada nos parâmetros urbanísticos para o município de Embu das Artes está apresentado abaixo, segundo

**TABELA 1.**

**TABELA 1 – Simulação dos parâmetros urbanísticos da Lei Específica APRM Guarapiranga para Embu das Artes.**

MUNICÍPIO DA APRM-GP	SUBÁREA DA APRM-GP	Área por munic. (km²)	TOTAL POR SUBÁREA LEI DA APRM-GP (M²)	Lote mínimo da Lei da APRM - GP	Coefficiente de Aproveitamento (CA)	Taxa de impermeabilização	Número de Lotes Planejado Máximo (x 100) (NL Plan.máx)	Área Construída Planejada Máxima (x 100 m²) (AC Plan.máx.)	Área Permeável Planejada mínima (x 100 m²) (AP Plan.min.)
Embu das Artes	SUCt	0,59	590.000	250	1	0,8	23,46	5.864,43	1.172,89
	SEC	6,87	6.870.000	1000	1	0,8	68,67	68.673,08	13.734,62
	SUC	7,41	7.410.000	250	1	0,8	296,45	74.113,65	14.822,73
	SOD	15,59	15.590.000	1500	0,3	0,4	103,92	46.764,56	93.529,11
	SBD	10,39	10.390.000	5000	0,15	0,2	20,77	15.579,35	83.089,88

- 3- De acordo com o artigo 3º da Res. SMA nº 142/18, os valores correspondentes aos parâmetros urbanísticos adotados pelo Plano Diretor Municipal, lei municipal nº



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE  
COORDENADORIA DE PLANEJAMENTO AMBIENTAL

186/2012 e lei complementar nº 282/2015, constam desta Informação Técnica como **ANEXO I** – Simulação do Zoneamento do Plano Diretor Municipal de Itapeverica da Serra, com 04 páginas em tamanho A3.

- 4- O Plano Diretor Municipal de Embu das Artes definiu Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS - 1, de modo a implementar os instrumentos de recuperação do passivo ambiental e de irregularidade de seu território perante a lei específica da APRM-GP, não sendo portanto, neste momento, definido parâmetro urbanístico de lote mínimo naquela categoria, para que sejam enquadrados na categoria de Área de Recuperação Ambiental – ARA 1, a fim de promover a implantação de Programa de Recuperação de Interesse Social – PRIS, desde que devidamente validados pelo órgão licenciador.

Em atendimento ao artigo 4º da Res. SMA nº 142/2018, os valores destinados às zonas municipais com previsão de ações de recuperação ambiental de interesse social correspondem à 4,47% da área total municipal, conforme abaixo descrito na **TABELA 2**.

**TABELA 2** – Áreas em ZEIS 1 pelo Plano Diretor de Embu das Artes, Lei Municipal nº 186/2012 e lei complementar nº 282/2015.

TABELA 2 - ÁREA EM ZEIS NO PLANO DIRETOR DE EMBU DAS ARTES LEI MUNICIPAL Nº 1.771/06 E LEIS COMPLEMENTARES nº 026/12 e nº 034/15				
MUNICÍPIO	ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS	ÁREA (M <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL DO MUNICÍPIO(M <sup>2</sup> )	% DE ZEIS EM RELAÇÃO À ÁREA TOTAL DO MUNICÍPIO
EMBU DAS ARTES	ZEIS 1	1.817.175	40.677.433,37	4,47

- 5- Conforme pré-requisito estabelecido no parágrafo único, do artigo 61 da Lei Específica nº 12.233/06, o município atesta a existência de corpo técnico e órgão colegiado local designado como Conselho Municipal de Planejamento, responsável por acompanhar a implementação do Plano Diretor e lei complementar.
- 6- O resultado da análise comparativa entre os parâmetros urbanísticos estaduais e municipais adotados no território de Embu das Artes, conforme artigo 6º da Res. SMA nº 142/2018, é apresentado na **TABELA 3**.



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE  
COORDENADORIA DE PLANEJAMENTO AMBIENTAL

- 7- Os resultados numéricos obtidos pela simulação dos parâmetros urbanísticos refletem a incorporação, pela lei municipal, dos limites planejados de ocupação do território previstos na lei específica da APRM-GP, conforme **TABELA 3** onde são apresentadas a diferença entre os resultados a lei específica e o Plano Diretor Municipal.

**TABELA 3 – Percentual de desvio entre os resultados de aplicação da lei específica da APRM-GP e o Plano Diretor de Embu das Artes.**

Embu das Artes	Número de Lotes Plan. máximo ( x 100 ) (NL Teór.máx)	Área Construída Plan.máx. ( x 100 ) (m <sup>2</sup> )	Área Permeável Plan. mín. ( x 100 ) (m <sup>2</sup> )
Lei APRM GP	513,28	210.995,07	206.349,23
Plano Diretor	471,56	202.247,08	201.521,90
Diferença entre a lei específica e o Plano Diretor	41,72	8.747,99	4.827,33
Percentual de desvio em relação a lei (%)	8,13%	4,15%	2,34%

- 8- Os resultados numéricos refletem a incorporação, pela lei municipal, dos limites planejados de ocupação do território previstos na lei específica da APRM-GP, conforme metodologia adotada pela Res. SMA nº142/18.
- 9- No caso da Área Permeável Planejada Mínima (APerm. Plan.min.) o valor municipal está inferior ao permitido pela Lei da APRM-G, porém em 2,34% conforme TABELA 3 onde são apresentadas a diferença entre os resultados a lei específica e o Plano Diretor Municipal.
- 10- Constata-se pelos resultados da **TABELA 3** que a aplicação dos parâmetros urbanísticos municipais apresenta valores inferiores aos resultantes da aplicação dos mesmos

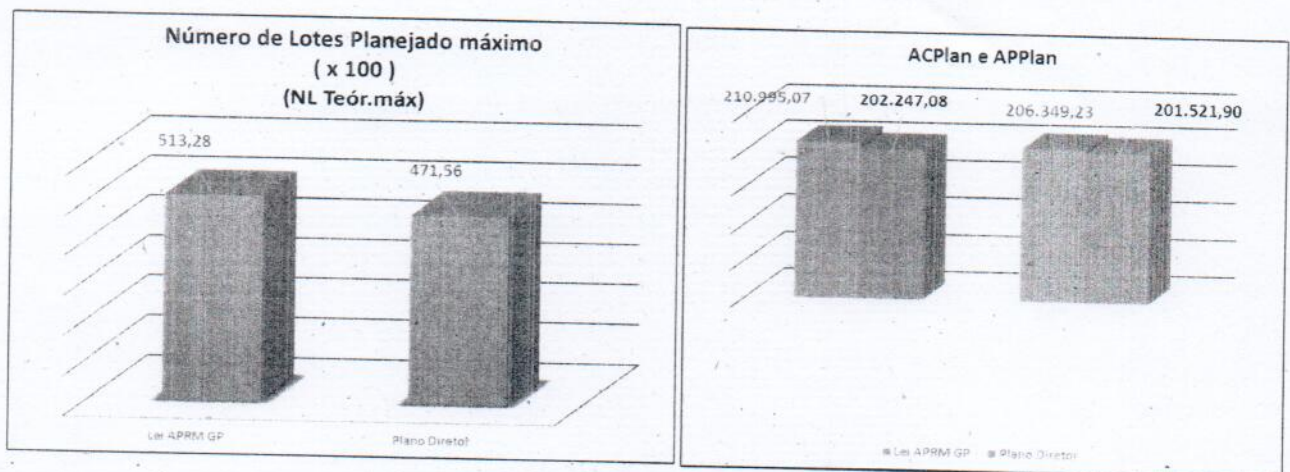


GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE  
COORDENADORIA DE PLANEJAMENTO AMBIENTAL

parâmetros definidos pela lei específica da APRM-GP, para o referido município, para o Número de Lotes Planejado Máximo (NL Plan. Máx.) e Área Construída Planejada Mínima (AC Plan. máx.) não sendo, portanto, aplicado o critério de Desvio Aceitável, uma vez que estão abaixo do que é permitido pela lei específica da APRM-GP e, desta forma, atendendo ao planejamento regional segundo metodologia de análise preconizada pela Res. SMA nº 142/2018.

11- Para os valores de Área Permeável Planejada Mínima (APerm. Plan.min.) estabelecida pela Lei estadual da APRM-GP o valor municipal é inferior ao permitido, com diferença de 2,34% entre os resultados a lei específica e o Plano Diretor Municipal, conforme apresentado na **TABELA 3**. Neste caso, considerando o artigo 9º da Res. SMA nº 142/2018, a diferença encontra-se dentro da margem do Desvio Aceitável de até 5% entre os valores da lei específica e o apresentado no Plano Diretor e lei complementar.

12- Em outra forma de avaliação, seguem gráficos comparativos de cada um dos parâmetros urbanísticos avaliados, reiterando a compatibilidade da lei municipal que instituiu o Plano Diretor Municipal de Embu das Artes perante a lei específica da APRM-GP.



### CONCLUSÃO

À vista das análises efetuadas, com base nas informações fornecidas pelo órgão municipal, verifica-se que a Lei Municipal nº 186/2012, do Plano Diretor de Embu das Artes e lei complementar nº 282/2015, apresentam compatibilidade em relação ao disciplinamento do uso



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE  
COORDENADORIA DE PLANEJAMENTO AMBIENTAL

e ocupação do solo regional, estabelecido pela lei específica da APRM-GP, Lei Estadual nº 12.233/06 e nos termos da Resolução SMA nº 142/2018.

A presente análise se restringe única e exclusivamente ao repasse das atribuições de licenciamento ambiental das atividades definidas no artigo 61 da lei estadual nº 12.233/06 e artigo 16 do decreto regulamentador nº 51.686/07, não isentando o atendimento aos demais instrumentos de planejamento e gestão previstos na lei específica da APRM-GP, a saber:

**Lei Estadual da APRM-GP nº 12.233/2006**

**Artigo 61** - *As obras, empreendimentos e atividades não referidas no artigo 60 poderão ser licenciadas pelos Municípios, sem a participação do Estado, desde que a legislação municipal de parcelamento, uso e ocupação do solo tenha sido compatibilizada com as disposições desta lei.*

**Parágrafo único** - *Para exercer as atividades de licenciamento previstas no "caput" deste artigo, o Município deverá contar com corpo técnico e conselho municipal de meio ambiente, nos termos da legislação pertinente.*

**Decreto Regulamentador nº 51.686/2007**

**Artigo 15** - *Serão objeto de licenciamento pelos órgãos estaduais competentes, observadas as disposições deste decreto:*

*I - as atividades definidas na Lei estadual nº 997, de 31 de maio de 1976, e em seu regulamento;*

*II - a instalação ou ampliação de indústrias;*

*III - os loteamentos e desmembramentos de glebas;*

*IV - as intervenções admitidas nas ARO;*

*V - os empreendimentos de porte significativo, entendendo-se como tais aqueles que apresentem:*

*1. 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) de área construída ou mais, para uso não-residencial;*

*2. 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) de área construída ou mais, para uso residencial;*

*3. movimentação de terra em área superior a 10.000m<sup>2</sup>;*



**GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE**  
COORDENADORIA DE PLANEJAMENTO AMBIENTAL

VI - as atividades de comércio e serviços potencialmente poluidoras;  
VII - empreendimentos em áreas localizadas em mais de um Município;  
VIII - a infra-estrutura urbana e de saneamento ambiental, observadas as disposições do § 2º do artigo 60 da Lei estadual nº 12.233, de 16 de janeiro de 2006.

**Parágrafo único** - Entende-se como movimentação de terra, cortes, aterros que envolvam escavações, disposição, compactação, importação e exportação de solo, que se destinem a terraplenagem.

**Artigo 16** - Poderão ser licenciadas pelos Municípios, sem a participação do Estado, as seguintes obras, empreendimentos e atividades:

- I - as atividades não relacionadas no artigo 15 deste decreto;
- II - empreendimentos para uso não-residencial de até 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) de área construída;
- III - empreendimentos para uso residencial de até 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) de área construída;
- IV - movimentação de terra em área até 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);
- V - desmembramentos em até 10 partes, mantidos os lotes mínimos definidos na Lei estadual nº 12.233, de 16 de janeiro de 2006, de acordo com o provimento da Corregedoria Geral da Justiça;
- VI - atividades de disposição e de reciclagem de Resíduo Sólido Inerte com área inferior a 10.000m<sup>2</sup>;
- VII - obras de pavimentação e drenagem nas Subáreas de Urbanização Consolidada - SUC, nas Subáreas de Urbanização Controlada - SUCt, nas Subáreas Especiais Corredores - SEC e nas Subáreas Envoltórias da Represa - SER;
- VIII - condomínios residenciais com terreno inferior a 10.000m<sup>2</sup>, observadas as condições determinadas no artigo 23 do presente decreto.



**GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE**  
COORDENADORIA DE PLANEJAMENTO AMBIENTAL

*§ 1º - As atividades de disposição final de resíduos sólidos inertes a que se refere o inciso VI deste artigo, restringem-se àquelas cuja capacidade total não exceda 100.000m<sup>3</sup> e que recebam uma quantidade de resíduos igual ou inferior a 150m<sup>3</sup> por dia sem prejuízo das demais licenças estaduais exigíveis."*

Lembrando que toda e qualquer alteração do Plano Diretor, ou leis complementares ora analisadas, deverão ser objeto de novo pedido de análise de compatibilização com a lei específica da APRM-GP.

A aplicação da metodologia de compatibilização apresenta a correlação entre números de planejamento territorial, indiretamente definidos pelos instrumentos urbanísticos municipais e estaduais, não correspondendo, sob nenhuma hipótese, à aplicação de seus resultados, no território dos zoneamentos ora simulados, de modo literal e isoladamente aos demais instrumentos constantes nas citadas leis.

Sendo o que tínhamos a informar, ficamos à disposição para eventuais dúvidas.

Márcia Nascimento  
Assessora

De acordo.  
Encaminhe-se ao Secretário-Executivo do CBH-AT.  
Sr. Luiz Fernando Carneseca.

Cordialmente,

Gil Kuchembuck Scatena  
Coordenador

**Ilustríssimo Senhor**  
Luiz Fernando Carneseca  
Secretário Executivo do Comitê Alto-Tietê  
Rua Boa vista, 84. Centro. São Paulo - Capital.  
CEP: 01510-000

MMN/mmn