

DELIBERAÇÃO CBH-AT Nº 83, DE 25 DE SETEMBRO DE 2019 – ANEXO I

NOTA TÉCNICA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 233/2018 - ALTERA A LEI Nº 12.233, DE 16 DE JANEIRO DE 2006, QUE DEFINE A ÁREA DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO DOS MANANCIAS DA BACIA HIDROGRÁFICA DO GUARAPIRANGA.

Lei 12.233/06 – Texto original	PL 233/18	Proposta alternativa CBH-AT	Justificativas e comentários
<p>Artigo 4º - Para efeito desta lei, adotam-se as seguintes definições:</p> <p>VI - Parâmetros Urbanísticos Básicos: índice de impermeabilização máxima, coeficiente de aproveitamento máximo e lote mínimo, estabelecidos nesta lei para cada Subárea de Ocupação Dirigida - SOD;</p> <p>VII - Índice de Impermeabilização: relação entre a área impermeabilizada e a área total do terreno;</p> <p>§ Único - No caso de condomínios, a metragem estabelecida para o lote mínimo será exigida como cota-parte mínima de terreno por unidade residencial.</p>	<p>Artigo 1º - <u>O artigo 4º ficará acrescido do § 2º, com a seguinte redação:</u></p> <p>“§ 2º - Não será aplicado o disposto no § 1º aos condomínios inseridos em área urbana, nesse caso, aplicará o coeficiente de aproveitamento da subárea onde o imóvel está inserido.”</p>	<p>Artigo 1º - <u>O artigo 4º ficará acrescido do inciso X, alterados os incisos VI e VII, e revogado o parágrafo único:</u></p> <p>Artigo 4º - Para efeito desta lei, adotam-se as seguintes definições:</p> <p>(...)</p> <p>VI - Parâmetros Urbanísticos Básicos: condições mínimas estabelecidas nesta lei para uso e ocupação do solo, a serem observadas para Subáreas de Ocupação Dirigida, compreendendo taxa de permeabilidade, coeficiente de aproveitamento do terreno, cota-parte e lote mínimo;</p> <p>VII -Taxa de Permeabilidade: percentual mínimo da área do terreno a ser mantida permeável de acordo com a área de intervenção;</p> <p>(...)</p> <p>X - Cota-parte: área resultante da divisão da área total do terreno pelo número de unidades de uso residencial ou não residencial, equivalente ao lote mínimo ou à fração ideal no caso de condomínio;</p> <p>§ Único - Revogado</p>	<p>A mudança pretendida com o PL233/18, com a isenção em áreas urbanas do uso do parâmetro urbanístico do lote mínimo, enquanto cota-parte e aplicação exclusiva do coeficiente de aproveitamento, não contempla a lógica da Lei nº 12.233/06, a qual prevê a aplicação conjunta e complementar dos instrumentos e parâmetros urbanísticos, neste caso o lote mínimo e o coeficiente de aproveitamento, para atender ao objetivo de proteção e recuperação das APRM.</p> <p><u>Proposta alternativa com redação dada pelo Art. 4º da Lei nº 15.913/2015 - Alto Tietê Cabeceiras – APRM-ATC, com adição de alteração do inciso VI, para padronizar com a terminologia utilizada nas demais leis específicas, inclusive para aplicar a cota-parte, e, também, redefinir o parâmetro de permeabilidade de áreas, substituindo o conceito inserido somente na Lei nº 12.233/06 de “índice de impermeabilização” por “taxa de permeabilidade”, este adotado em todas as demais leis de APRM. Em decorrência da alteração de denominação deste parâmetro, deve-se alterar a redação, com a compatibilização dos respectivos valores da taxa de permeabilidade nos seguintes dispositivos:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Art.18, inciso II; • Art. 22, inciso II; • Art. 26, inciso II; • Art. 30, inciso II; • Art. 34, inciso II; • Art. 38, inciso II.

DELIBERAÇÃO CBH-AT Nº 83, DE 25 DE SETEMBRO DE 2019 – ANEXO I

NOTA TÉCNICA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 233/2018 - ALTERA A LEI Nº 12.233, DE 16 DE JANEIRO DE 2006, QUE DEFINE A ÁREA DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO DOS MANANCIAIS DA BACIA HIDROGRÁFICA DO GUARAPIRANGA.

<p>Artigo 11 - Áreas de Restrição à Ocupação - ARO são aquelas de especial interesse para a preservação, conservação e recuperação dos recursos naturais da Bacia, compreendendo:</p> <p>I - as áreas de preservação permanente nos termos do disposto na Lei federal nº 4771, de 15 de setembro de 1965 (Código Florestal), e nas demais normas federais que a regulamentam;</p> <p>II - as áreas cobertas por matas e todas as formas de vegetação nativa primária ou secundária nos estágios médio e avançado de regeneração, nos termos do Decreto federal nº 750, de 10 de fevereiro de 1993.</p>	<p>Artigo 2º - O artigo 11 ficará alterado na seguinte conformidade:</p> <p>I – as áreas de preservação permanente, nos termos do disposto na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, que institui o novo Código Florestal, nas alterações posteriores e nas demais normas federais que o regulamentam;</p> <p>II – (revogado)</p> <p>§ 1º -...</p> <p>§ 2º</p> <p>§ 3º - No Bioma Mata Atlântica o corte ou a supressão de vegetação primária ou secundária nos estágios médios ou avançados de regeneração, fica condicionado à compensação ambiental estabelecida na Lei Federal nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006.” (NR) (3)</p>	<p>Artigo 2º - O artigo 11 ficará alterado na seguinte conformidade:</p> <p>Artigo 11 - As Áreas de Restrição à Ocupação - ARO compreendem:</p> <p>I - as Áreas de Preservação Permanente, definidas na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, e em legislação superveniente;</p> <p>II - a faixa de 50 (cinquenta) metros de largura, medida em projeção horizontal, a partir da linha de contorno correspondendo ao nível de água “<i>maximo maximorum</i>” do reservatório Guarapiranga, conforme definido pela operadora do reservatório;</p> <p>III - outras áreas nas quais venha a se configurar especial interesse para proteção dos mananciais, conforme legislação superveniente.</p> <p>Parágrafo único - As áreas de especial interesse para a preservação ambiental, previstas no inciso III deste artigo, serão delimitadas através do PDPA.</p>	<p><u>Proposta alternativa com redação dada pelo Art. 8º da Lei nº 15.913/2015 - Alto Tietê Cabeceiras – APRM-ATC</u>, para padronizar com as demais leis específicas a terminologia de Áreas de Restrição à Ocupação – ARO.</p>
<p>Artigo 15 - Em cada Subárea das Áreas de Ocupação Dirigida, as leis municipais de parcelamento, uso e ocupação do solo poderão remanejar os parâmetros urbanísticos básicos definidos nesta lei, desde que sejam mantidas a Carga Meta Total e a Carga Meta Referencial por Município e que se atenda à seguinte média ponderada:</p> <p>...</p>	<p>Artigo 3º - o “caput” do artigo 15 passa a vigorar com a seguinte redação:</p> <p>“Artigo 15 – Em cada subárea das áreas de Ocupação Dirigida as leis municipais de parcelamento, uso e ocupação do solo poderão remanejar os parâmetros urbanísticos básicos definidos nesta lei, desde que atenda a média ponderada de áreas em cada subárea estabelecida nesta lei.”</p>	<p>Artigo 3º - Fica revogado o Art. 15.</p>	<p>As demais leis específicas posteriores não acolheram dispositivo correspondente, pois o disposto neste artigo não encontra aplicabilidade técnica. A Resolução SMA nº 143/2018 disciplinou o método de análise a compatibilidade das leis municipais de uso e ocupação do solo com as leis específicas de APRM.</p>
<p>Artigo 59 - O licenciamento, a regularização, a compensação e a fiscalização dos empreendimentos, obras, usos e atividades na APRM-G serão realizados pelos órgãos estaduais e municipais, no âmbito de suas competências,</p>	<p>Artigo 4º - Fica revogado o § 2º do artigo 59 da Lei Estadual 12.233, de 16 de janeiro de 2006</p>	<p>De acordo com a proposta do Artigo 4º do PL 233/18.</p>	<p>A Lei 9866/97, que dispõe sobre diretrizes e normas para a proteção e recuperação das bacias hidrográficas dos mananciais, já determina esse procedimento de análise da compatibilidade das leis municipais (PDM e LUOS), tal</p>

DELIBERAÇÃO CBH-AT Nº 83, DE 25 DE SETEMBRO DE 2019 – ANEXO I

NOTA TÉCNICA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 233/2018 - ALTERA A LEI Nº 12.233, DE 16 DE JANEIRO DE 2006, QUE DEFINE A ÁREA DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO DOS MANANCIAS DA BACIA HIDROGRÁFICA DO GUARAPIRANGA.

<p>de acordo com o disposto nesta lei.</p> <p>§ 2º - O Subcomitê Cotia-Guarapiranga e o Comitê de Bacia Hidrográfica do Alto Tietê - CBH-AT deverão analisar as leis municipais de que trata o § 1º deste artigo, verificando sua compatibilidade com as disposições desta lei.</p>			<p>como é praticado para as demais APRM, onde não consta expressa tal determinação no Art. 19:.</p> <p>Lei 9.866/97 - Artigo 19 - As leis municipais de planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, previstas no Artigo 30 da Constituição Federal, deverão incorporar as diretrizes e normas ambientais e urbanísticas de interesse para a preservação conservação e recuperação dos mananciais definidas pela lei específica da APRM.</p> <p>Parágrafo único - O Poder Executivo Municipal deverá submeter ao órgão colegiado da APRM as propostas de leis municipais a que se refere o "caput" deste artigo.</p>
<p>Lei nº 9.866/97 – Art. 28: O licenciamento de construção, instalação, ampliação e funcionamento de estabelecimentos, usos e atividades em APRMs por qualquer órgão público estadual ou municipal dependerá de apresentação prévia de certidão do registro de imóvel que mencione a averbação das restrições estabelecidas nas leis específicas para cada APRM.</p> <p>§ 1.º - As certidões de matrícula ou registro que forem expedidas pelos Cartórios de Registro de Imóveis deverão conter, expressamente, as restrições ambientais que incidem sobre a área objeto da matrícula ou registro, sob pena de responsabilidade funcional do servidor.</p> <p>§ 2.º - A lei específica de cada APRM deverá indicar o órgão da administração pública responsável pela expedição de certidão que aponte as restrições a serem averbadas.</p>	<p>Artigo 5º - Inclua-se o artigo 63-A “Artigo 63-A – Poderão ser licenciados e regularizados, sem a obrigação estabelecida no artigo 28 da Lei nº 9.866, de 1997, as obras, os usos e as atividades: I – públicos - promovidos ou delegados por órgãos ou entidades públicos; II – privados - que comprovem a impossibilidade de realização da averbação, por motivo de pendências de ações de usucapião e de inventário, mediante o compromisso firmado de realizá-la ao final do trâmite das mencionadas ações e de fazer constar, nos eventuais documentos de transferência ou cessão de posse ou propriedade, as restrições ambientais estabelecidas por esta lei e, quando couber, anuência de todas as partes envolvidas na ação judicial. Parágrafo único – A utilização da excepcionalidade estabelecida no “caput” deste artigo é de inteira</p>	<p>Artigo 5º - Inclua-se o artigo 63-A, conforme proposto no PL 233/2018.</p>	<p><u>Proposta do PL 238/2018 utiliza a redação dada pelo Art. 55 da Lei nº 15.913/2015 - Alto Tietê Cabeceiras – APRM-ATC</u>, padronizando com as demais leis específicas a excepcionalização da aplicação do Art. 28 da Lei nº 9.866/97.</p> <p>Acolhimento da redação proposta no PL 233/2018 torna desnecessária alteração da Lei nº 9.866/97 proposta no Art. 8º do Projeto de Lei nº 293/2018.</p>

DELIBERAÇÃO CBH-AT Nº 83, DE 25 DE SETEMBRO DE 2019 – ANEXO I

NOTA TÉCNICA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 233/2018 - ALTERA A LEI Nº 12.233, DE 16 DE JANEIRO DE 2006, QUE DEFINE A ÁREA DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO DOS MANANCIAS DA BACIA HIDROGRÁFICA DO GUARAPIRANGA.

<p>§ 3.º - Caberá ao órgão público normalizador de cada lei específica da APRM comunicar aos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis as restrições contidas em cada lei.</p>	<p>responsabilidade do titular do processo de licenciamento ou regularização, não implicando reconhecimento da propriedade ou posse por parte do órgão licenciador e não cabendo contra este último a responsabilidade por qualquer indenização.”</p>		
<p>Artigo 64 - Os parcelamentos do solo, empreendimentos, edificações e atividades comprovadamente existentes até a data de aprovação desta lei que não atendam aos parâmetros urbanísticos e ambientais nela estabelecidos deverão, em um prazo máximo de 12 (doze) meses, submeter-se a um processo de regularização, que conferirá a conformidade do mesmo, observadas as condições e exigências cabíveis. Parágrafo único - O Poder Público deverá providenciar a aquisição de imagem de satélite da APRM-G, em escala compatível, correspondente ao ano de aprovação desta lei.</p>	<p>Artigo 6º - Altera o “caput” do art. 64 da Lei Estadual nº 12.233, de 16 de janeiro de 2006 ficando acrescido os §§ 1º, 2º e 3º, a vigorar com a seguinte redação: “Artigo 64 – Os parcelamentos do solo, empreendimentos, edificações e atividades comprovadamente existentes até a data da aprovação desta lei que não atendam aos parâmetros urbanísticos e ambientais nela estabelecidos, ou nas legislações municipais compatibilizadas com ela, poderão ser efetuados mediante a aprovação de proposta de medida de compensação de natureza urbanística, sanitária ou ambiental, na forma desta lei. § 1º - O Poder Público deverá providenciar a aquisição de imagem de satélite das APRM-G, em escala compatível, correspondente ao ano de aprovação desta lei § 2º - Fica admitido, única e exclusivamente para os casos de regularização de que trata esta lei, o lote mínimo de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) nas SUC e SUCT. § 3º - Na ARA 1, (7) cuja característica não permita o seu enquadramento na categoria de PRIS, (7) na forma desta lei, será admitido lote inferior a 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) única e exclusivamente para os casos de regularização de loteamentos implantados até</p>	<p>Artigo 6º - Acrescenta o § 2º no art. 64 da Lei Estadual nº 12.233, de 16 de janeiro de 2006 e, renumera o parágrafo único como § 1º: “Artigo 64 – (...) § 1º - (...) § 2º - Fica admitido, única e exclusivamente para os casos de regularização de que trata esta lei, o lote mínimo de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) nas SUC e SUCT. A regularização deverá observar a Lei Federal nº 13.465/2017, que adotou como data referencial 22 de dezembro de 2016.</p>	<p>As alterações no caput e no Parágrafo único, renumerado para § 1º, poderiam ser interpretados como anistia às irregularidades já cometidas desde a promulgação de Lei nº 12.233/06 e que virão a ser cometidas até a data de promulgação da futura lei originada do PL 233/2018. Portanto, derruba o conceito de pré-existência à lei específica para regularização, contrário ao próprio espírito da legislação cujo objetivo é proteger e preservar áreas vitais para a produção hídrica do manancial Guarapiranga. <u>Acolhe a proposta do § 2º que tem correspondência no § único do Art. 75 da Lei nº 13.579/2009 – APRM-Billings.</u> O § 3º proposto no PL 233 não encontra correspondência nas Leis Específicas posteriores, pois toda ARA 1 identificada como tal deverá ser objeto de PRIS, conforme já tem sido aplicado na própria APRM Guarapiranga. Portanto não deve ser acolhido.</p>

DELIBERAÇÃO CBH-AT Nº 83, DE 25 DE SETEMBRO DE 2019 – ANEXO I

NOTA TÉCNICA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 233/2018 - ALTERA A LEI Nº 12.233, DE 16 DE JANEIRO DE 2006, QUE DEFINE A ÁREA DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO DOS MANANCIAS DA BACIA HIDROGRÁFICA DO GUARAPIRANGA.

	a data de publicação desta lei.”		
<p>Artigo 67 - As medidas de compensação consistem em: I - doação ao Poder Público de terreno localizado em Áreas de Restrição à Ocupação - ARO ou nas áreas indicadas pelo Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental - PDPA ou pelos Municípios como prioritárias para garantir a preservação do manancial; II - criação de Reserva Particular do Patrimônio Natural - RPPN, e de outras alternativas de criação e gestão privada, pública ou mista de novas áreas especialmente protegidas; III - intervenções destinadas ao abatimento de cargas poluidoras e recuperação ambiental na APRM-G; IV - permissão da vinculação de áreas verdes ao mesmo empreendimento, obra ou atividade, nos processos de licenciamento e regularização, desde que situadas dentro dos limites da APRM-G, para atendimento e cumprimento dos parâmetros técnicos, urbanísticos e ambientais estabelecidos nesta lei. V - possibilidade de utilização ou vinculação dos terrenos ou glebas previstos no inciso anterior, que apresentem excesso de área em relação à necessária ao respectivo empreendimento, a outros empreendimentos, obras ou atividades, desde que sejam observados os parâmetros urbanísticos e ambientais estabelecidos nesta lei. VI - pagamento de valores monetários que serão vinculados às ações previstas nos incisos I, II, III, IV e V deste artigo.</p>	<p>Artigo 7º - Fica acrescido o inciso VII ao artigo 67 da Lei Estadual nº 12.233, de 2006, com a seguinte redação: “Artigo 67...</p> <p>VII – Para os fins do disposto no inciso VI deste artigo, os valores monetários vinculados às ações previstas no referido dispositivo serão calculados sob o valor venal do terreno.”</p>	Manter o texto original do Art. 67 da Lei nº 12.233/2006.	A matéria está regulamentada no artigo 49 do Decreto nº 51.686, de 22 de março de 2007, e corresponde ao procedimento para compensação monetária aplicado nas leis específicas posteriores.
<p>Artigo 69 - A regularização e o licenciamento de empreendimentos, usos e atividades na APRM-G</p>	Não há proposta de alteração	Artigo 9º - Fica revogado o artigo 69 da Lei Estadual nº 12.233, de 16 de janeiro de 2006.	O Art. 69 não encontra similaridade nas leis específicas posteriores e amplia o tempo dispendido

DELIBERAÇÃO CBH-AT Nº 83, DE 25 DE SETEMBRO DE 2019 – ANEXO I

NOTA TÉCNICA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 233/2018 - ALTERA A LEI Nº 12.233, DE 16 DE JANEIRO DE 2006, QUE DEFINE A ÁREA DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO DOS MANANCIAS DA BACIA HIDROGRÁFICA DO GUARAPIRANGA.

mediante compensação dependerá da anuência prévia do Subcomitê Cotia-Guarapiranga.			nos processos de licenciamento pelo órgão estadual.
--	--	--	---