

PARECER TÉCNICO DO GRUPO DE TRABALHO MANANCIAIS - Análise da compatibilização entre o Plano Diretor Municipal de Mairiporã e a Lei Específica da Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Alto Juquery.

1. INTRODUÇÃO

Com o recebimento do Ofício nº 002-2023, encaminhado pela Prefeitura Municipal de Mairiporã, a Secretaria Executiva do Comitê da Bacia Hidrográfica do Alto Tietê (CBH-AT) solicitou que a Coordenadoria de Planejamento Ambiental (CPLA)¹ realizasse a análise da compatibilização² entre o Plano Diretor Participativo de Mairiporã³ e a Lei Específica da Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Alto Juquery (APRM-AJ)⁴.

A partir do Ofício SEMIL/SSMA/CPLA nº 0015/2023, a Secretaria Executiva do Comitê recebeu a Informação Técnica (IT) SSMA/CPLA nº 004/2023 contendo o resultado da análise da compatibilização em questão.

Em atendimento ao parágrafo 3º do artigo 4º da Deliberação CBH-AT nº 98/2020⁵, o Grupo de Trabalho Mananciais (GTM) elaborou o presente parecer técnico visando subsidiar a análise da Câmara Técnica de Planejamento e Articulação (CTPA) do Comitê Alto Tietê.

Por esse motivo, neste documento serão apresentadas as principais considerações realizadas durante a 1ª reunião do Grupo de Trabalho Mananciais⁶. Em que pese alguns apontamentos que serão apresentados nesse parecer, o grupo de trabalho sugere a aprovação da compatibilização conforme consta na Informação Técnica SSMA/CPLA nº 004/2023.

Além da IT elaborada pela CPLA, foram utilizados durante a análise: o quadro comparativo com as subáreas fixadas na lei específica da APRM-AJ, elaborado pela FABHAT conforme estabelecido no parágrafo 2º do artigo 4º da Deliberação CBH-AT nº 98/2020; e os arquivos *shapefile* elaborados durante o processo de compatibilização e disponibilizados no portal E-Ambiente a partir dos processos SIMA nº 003284/2023-68 e 067532/2021-57.

¹ Coordenadoria da Secretaria de Meio Ambiente, Infraestrutura e Logística do Estado de São Paulo (CPLA/SEMIL)

² Conforme estabelecido no inciso III do artigo 4º da Resolução Conjunta SMA/SSRH nº 01/2013.

³ Estabelecido pelas Leis complementares nº 438/2021 e nº 455/2022 do município.

⁴ Lei Estadual nº 15.790, de 16 de abril de 2015 e Decreto Estadual nº 62.062, de 27 de junho de 2016.

⁵ Aprova procedimentos para análise e manifestação sobre a compatibilidade de planos diretores municipais às leis específicas de Áreas de Proteção e Recuperação de Mananciais.

⁶ Gestão 2023-2025 – reunião realizada em 15 de junho de 2023, via plataforma *Microsoft Teams*.

O referido quadro comparativo com as subáreas fixadas pela lei específica foi baseado na Tabela 07 da IT SSMA/CPLA nº 004/2023, conforme apresentado no Quadro 1.

Quadro 1 - Resultados comparativos entre a simulação de aplicação da Lei Específica da APRM Alto Juquery e da lei municipal do Plano Diretor de Mairiporã.

MAIRIPORÃ	NL Plan. máx. (x 100) (NL Plan.máx.)	AC Plan.máx. (x 100 m ²) (AC Plan.máx.)	AP Plan. mín. (x 100 m ²) (AP Plan.mín.)	Aveg. Plan. mín. (x 100 m ²) (AVeg Plan.mín.)
LEI DA APRM-JUQUERY	1.355,14	921.465,08	1.975.100,14	987.550,09
Plano Diretor de MAIRIPORÃ	898,21	688.470,00	1.900.111,84	1.493.729,02
Diferença entre a lei específica e o Plano Diretor	-456,93	232.995,08	74.988,30	-506.178,93
Percentual de desvio em relação a lei (%)	33,72%	25,29%	3,80%	51,26%

NL Plan. máx.: Número de Lotes Planejado máximo; **AC Plan. máx.:** Área Construída Planejada máxima; **AP Plan. mín.:** Área Permeável Planejada mínima; **Aveg. Plan. mín.:** Área Vegetada Planejada mínima.

Fonte: SSMA/CPLA, 2023.

Os valores em vermelho, indicam o não atendimento ao estabelecido pela Lei Específica da APRM-AJ. Porém, como justificado na Informação Técnica, essas diferenças são inferiores ao Desvio Admissível de 5% estabelecido no artigo 8º da Resolução SMA nº 142/2018⁷, caracterizando assim, a compatibilidade do Plano Diretor de Mairiporã com a Lei Específica da APRM Alto Juquery.

Já os valores em verde, indicam o atendimento das normas municipais ao estabelecido pela lei estadual.

2. QUADRO COMPARATIVO E ANÁLISE TERRITORIAL

O Quadro 2 apresenta os resultados comparativos, por subáreas, conforme determina o parágrafo 2º do artigo 4º da Deliberação CBH-AT nº 98/2020.

⁷ Disciplina o método de análise dos pedidos de compatibilização entre as leis específicas e os planos diretores e as leis municipais de planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, no âmbito da Legislação das Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais, Lei Estadual nº 9.866, de 27 de novembro de 1997.

Quadro 2 - Quadro comparativo, por subáreas, entre a simulação de aplicação da Lei Específica da APRM Alto Juquery e da lei municipal do Plano Diretor de Mairiporã.

RESULTADO DA SIMULAÇÃO DA LEI ESPECÍFICA DA APRM-AJ E O PLANO DIRETOR DE MAIRIPORÃ - POR SUBÁREA					
MAIRIPORÃ	SUBÁREA DA APRM-AJ EM MAIRIPORÃ	NL Plan. máx. (x 100) (NL Plan. máx.)	AC Plan. máx. (x 100 m²) (AC Plan. máx.)	AP Plan. mín. (x 100 m²) (AP Plan. mín.)	Aveg. Plan. mín. (x 100 m²) (AVeg Plan. mín.)
Lei da APRM Alto Juquery	SBD 1	311,50	373.794,25	747.588,49	373.794,25
Plano Diretor de Mairiporã		162,52	195.733,89	742.292,80	590.330,66
Diferença		148,98	178.060,36	5.295,69	-216.536,41
Lei da APRM Alto Juquery	SBD 2	182,02	182.012,39	819.055,71	409.527,86
Plano Diretor de Mairiporã		109,51	148.385,39	783.522,41	624.208,06
Diferença		72,51	33.627,00	35.533,30	-214.680,21
Lei da APRM Alto Juquery	SBD 3	0,01	12,26	220,65	110,32
Plano Diretor de Mairiporã		0,04	25,46	219,73	175,77
Diferença		-0,03	-13,20	0,92	-65,44
Lei da APRM Alto Juquery	SER	11,04	5.521,30	49.691,72	24.845,86
Plano Diretor de Mairiporã		1,98	6.439,01	48.918,53	39.081,42
Diferença		9,06	-917,71	773,19	-14.235,55
Lei da APRM Alto Juquery	SOD	345,80	207.471,02	311.206,54	155.603,28
Plano Diretor de Mairiporã		358,33	213.151,64	298.189,48	223.820,66
Diferença		-12,53	-5.680,62	13.017,06	-68.217,39

NL Plan. máx.: Número de Lotes Planejado máximo; **AC Plan. máx.:** Área Construída Planejada máxima; **AP Plan. mín.:** Área Permeável Planejada mínima; **Aveg. Plan. mín.:** Área Vegetada Planejada mínima.

Quadro 2 (continuação) - Quadro comparativo, por subáreas, entre a simulação de aplicação da Lei Específica da APRM Alto Juquery e da lei municipal do Plano Diretor de Mairiporã.

RESULTADO DA SIMULAÇÃO DA LEI ESPECÍFICA DA APRM-AJ E O PLANO DIRETOR DE MAIRIPORÃ - POR SUBÁREA					
MAIRIPORÃ	SUBÁREA DA APRM-AJ EM MAIRIPORÃ	NL Plan. máx. (x 100) (NL Plan. máx.)	AC Plan. máx. (x 100 m²) (AC Plan. máx.)	AP Plan. mín. (x 100 m²) (AP Plan. mín.)	Aveg. Plan. mín. (x 100 m²) (AVeg. Plan. mín.)
Lei da APRM Alto Juquery	SUC 1	46,55	34.909,12	2.792,73	1.396,36
Plano Diretor de Mairiporã		46,56	34.908,06	2.792,74	1.396,36
Diferença		-0,01	1,06	-0,01	0,00
Lei da APRM Alto Juquery	SUC 2	25,54	9.575,95	1.276,79	638,40
Plano Diretor de Mairiporã		16,90	8.565,34	1.139,34	569,66
Diferença		8,64	1.010,61	137,45	68,74
Lei da APRM Alto Juquery	SUCt	362,81	90.702,01	36.280,81	18.140,40
Plano Diretor de Mairiporã		184,92	71.830,52	16.598,26	9.594,05
Diferença		177,89	18.871,49	19.682,55	8.546,36
Lei da APRM Alto Juquery	SUICt	69,87	17.466,78	6.986,71	3.493,36
Plano Diretor de Mairiporã		17,45	9.430,53	6.438,55	4.552,39
Diferença		52,42	8.036,25	548,16	-1.059,03

NL Plan. máx.: Número de Lotes Planejado máximo; **AC Plan. máx.:** Área Construída Planejada máxima; **AP Plan. mín.:** Área Permeável Planejada mínima; **Aveg. Plan. mín.:** Área Vegetada Planejada mínima.

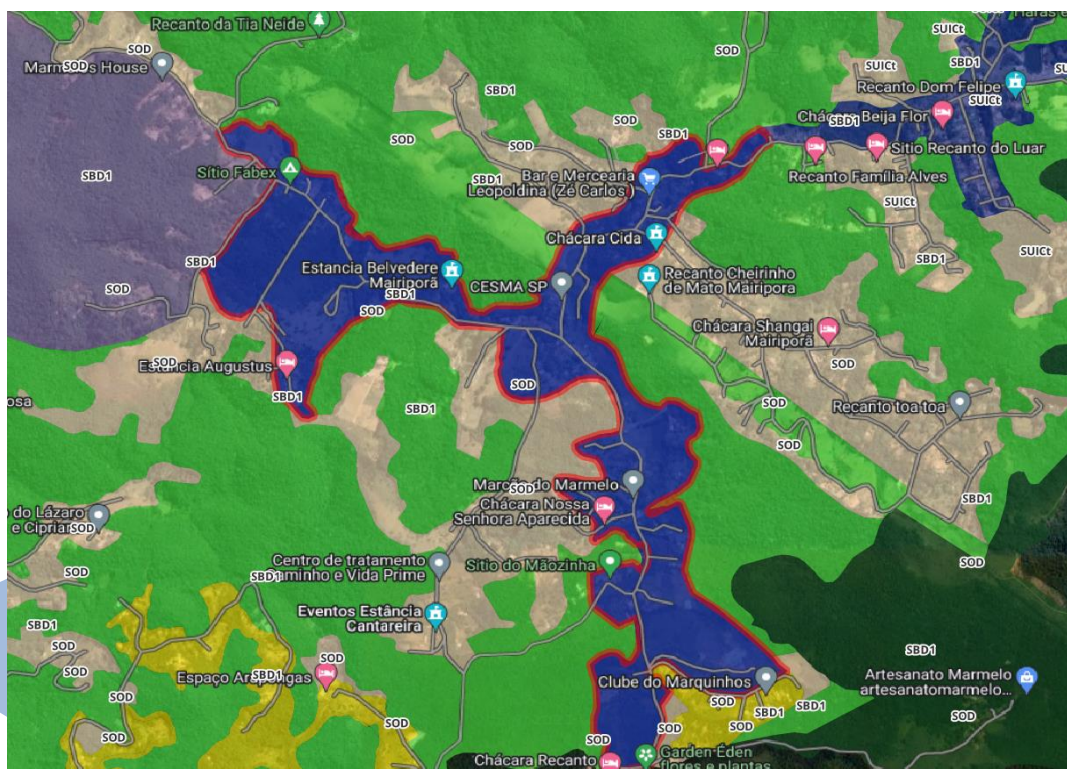
Fonte: FABHAT, 2023.

A partir da integração da análise entre os resultados que geraram o quadro comparativo e os *shapefiles* elaborados durante o processo de compatibilização, foi possível identificar no território as subáreas que apresentavam maiores divergências em relação aos parâmetros estabelecidos pela Lei Específica da APRM-AJ.

Como exemplo, a partir do parâmetro “Número de Lotes Planejado máximo”, foi possível identificar divergências em uma área classificada no Plano Diretor como Zona de Adensamento e Conexão - ZAC (Figura 1). Essa área apresenta 4.648 lotes planejados a mais do que o estabelecido para a mesma porção classificada como Subárea de Ocupação Diferenciada (SOD) no zoneamento estadual.

As áreas de ZAC do Plano Diretor permitem lotes de 250m², valor muito divergente daquele estabelecido para SOD em meio a um território de características rurais e designado pela Lei Específica como de baixa densidade⁸. Nesse contexto, é possível elencar dois problemas: a modificação do território em si; e a indução de uma dinâmica de urbanização em área cuja diretriz é de conservação de atributos naturais.

Figura 1 – Em azul, delimitação de uma ZAC proposta pelo Plano Diretor Participativo de Mairiporã em uma Subárea de Ocupação Diferenciada.

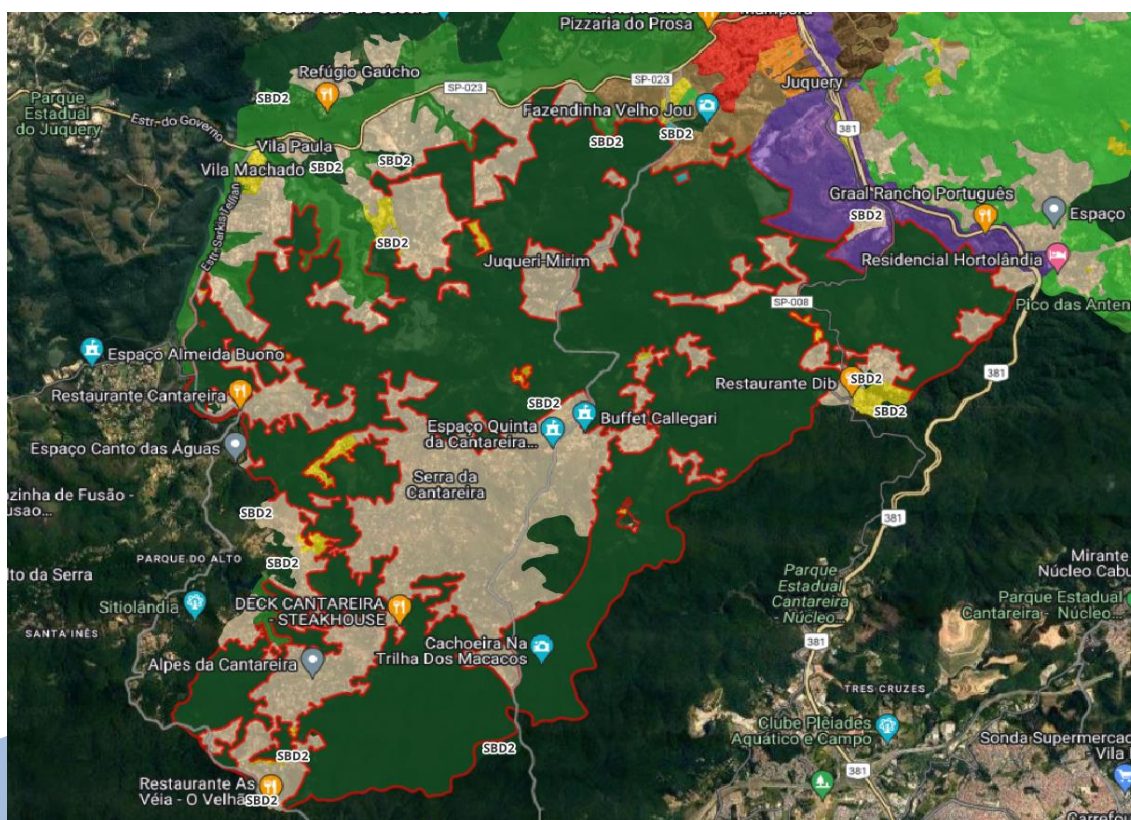


⁸ Em Subárea de Ocupação Diferenciada, o Lote mínimo é de 1.500m² (mil e quinhentos metros quadrados).

Outro exemplo que merece destaque, agora para o parâmetro “Área Vegetada Planejada mínima”, foi uma porção territorial classificada como Zona de Proteção Ambiental – ZPA (Figura 2). A partir dos resultados que geraram o quadro comparativo, foi possível observar que o Plano Diretor estabeleceu, em uma determinada porção de seu território, uma área vegetada de 12.980.406m² a mais do que o mínimo definido pela Lei Específica da APRM-AJ. Porém, este saldo, aparentemente positivo e com grande peso na média de compatibilização, é resultado de um problema na própria lei específica e que merece atenção por parte do CBH-AT.

O referido problema seria a definição de uma SBD II na área do Parque Estadual da Serra da Cantareira. Tal região, que deveria ter sido objeto de proteção integral, não poderia ter sido classificada como SBD II. O correto seria que essa porção localizada no parque fosse objeto de uma SCA, subárea essa inexistente na Lei Específica da APRM-AJ.

Figura 2 – Em verde escuro, delimitação de uma ZPA proposta pelo Plano Diretor Participativo de Mairiporã em uma Subárea de Baixa Densidade II.



As considerações acima apresentadas, foram amplamente discutidas durante a reunião do Grupo de Trabalho Mananciais conjunta com o subcomitê Juqueri-Cantareira.

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS E ENCAMINHAMENTOS

Como já mencionado, esse parecer visa complementar a Informação Técnica SSMA/CPLA nº 004/2023 e subsidiar a CTPA para discussão e manifestação sobre a compatibilização entre o Plano Diretor Participativo de Mairiporã, instituído pela pelas Leis Complementares nº 438/2021 e nº 455/2022, com a Lei Estadual nº 15.790, de 16 de abril de 2015 – Lei Específica da APRM-AJ.

A partir das informações apresentadas, juntamente com as discussões realizadas durante as reuniões do GTM, acredita-se que seja possível a elaboração e envio ao Plenário do CBH-AT da minuta de deliberação aprovando a compatibilidade em questão.

Contudo, apontamos a necessidade de atenção para eventuais pedidos de licenciamento nos perímetros de Zona de Adensamento e Conexão localizados em setores de baixa densidade, onde o interesse principal é a conservação ambiental para a produção de água, indicando ao município a necessidade de condicionar o desenvolvimento aos objetivos da APRM-AJ.

Apontamos também a necessidade de revisão parcial da Lei Específica da APRM-AJ para considerar os condicionantes estabelecidos pela Unidade de Conservação, bem como indicar para o órgão técnico a necessidade de retirar da análise as áreas inseridas em Unidades de Conservação de Proteção Integral.

São Paulo, 03 de julho de 2023

Grupo de Trabalho Mananciais