

Anexo II da Deliberação CBH-AT nº 231 de 30 de setembro de 2026

PARECER TÉCNICO REFERENTE A ANÁLISE DE COMPATIBILIDADE ENTRE O PLANO DIRETOR DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALESÓPOLIS E A LEI ESPECÍFICA DA ÁREA DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO DOS MANANCIAIS DO ALTO TIETÊ CABECEIRAS – APRM-ATC

1. INTRODUÇÃO

Com o recebimento do Ofício nº 35/2026, encaminhado pela Prefeitura Municipal de Salesópolis, a Secretaria Executiva do Comitê da Bacia Hidrográfica do Alto Tietê (CBH-AT) solicitou que a Diretoria de Recursos Hídricos (DRHi/SEMIL) realizasse a análise da compatibilidade¹ entre o Plano Diretor de Salesópolis², e a Lei Específica da Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Alto Tietê Cabeceiras (APRM-ATC)³.

A partir dessa solicitação, a Secretaria Executiva do Comitê recebeu a Nota Técnica DRHI nº 79/2026 (Processo SEI nº 020.00011840/2023-28) contendo o resultado da análise da compatibilidade em questão.

Em atendimento ao parágrafo 3º do artigo 4º da Deliberação CBH-AT nº 98/2020⁴, a Câmara Técnica de Mananciais (CTMA) elaborou o presente parecer técnico visando subsidiar a análise do Plenário do CBH-AT.

Além da análise da Nota Técnica DRHi nº 79/2026, este documento apresenta as principais considerações realizadas durante a 13ª reunião da Câmara Técnica de Mananciais⁵. Considerando que o conteúdo aqui apresentado busca reproduzir apenas os aspectos essenciais dessa nota técnica, recomenda-se que o presente

¹ Conforme informado no Ofício nº 023/2024-SEMIL-SMA-CPLA, a agenda de mananciais foi transferida entre as Subsecretarias da SEMIL, passando a ser coordenada pela Subsecretaria de Recursos Hídricos e Saneamento Básico. Em decorrência dessa mudança, a análise de compatibilização entre as legislações urbanísticas municipais e o zoneamento previsto nas leis específicas de mananciais passou a ser conduzida pela Diretoria de Recursos Hídricos.

² Leis Complementares nº 09, de 19 de abril de 2018; nº 11, de 15 de dezembro de 2020; e nº 21, de 25 de junho de 2024.

³ Lei Estadual nº 15.913, de 02 de outubro de 2015 – regulamentada pelo Decreto Estadual nº 62.061, de 27 de junho de 2016.

⁴ Aprova procedimentos para análise e manifestação sobre a compatibilidade de planos diretores municipais às leis específicas de Áreas de Proteção e Recuperação de Mananciais.

⁵ Gestão 2025-2027 – Reunião realizada em 09 de setembro de 2026, via plataforma *Microsoft Teams*.

documento e a nota técnica sejam analisados conjuntamente, de modo a proporcionar uma compreensão mais adequada do tema.

2. ANÁLISE DA NOTA TÉCNICA DRHi N° 79/2026

A Tabela 1 apresenta os resultados das análises comparativas entre os parâmetros urbanísticos estaduais e municipais para o território de Salesópolis, conforme artigo 6º da Resolução SMA nº 142/2018, onde é apresentada a compatibilidade do plano diretor do município com a lei específica da APRM-ATC.

Tabela 1 - Resultados comparativos entre a simulação de aplicação da legislação municipal de Salesópolis e da Lei Específica da APRM Alto Tietê Cabeceiras.

INDICADORES	NL Plan. Máx.	AC Plan. Máx. (m²)	AP Plan. Min. (m²)	Aveg. Plan. Min. (m²)
Legislação Municipal	40.930,3	83.188.364,9	303.569.718,8	151.784.859,4
Lei Específica da APRM-ATC	71.539,7	82.499.998,9	303.647.060,0	151.823.530,0
Diferença entre Municipal e APRM-ATC	-30.609,4	688.366,0	-77.341,2	-38.670,6
Desvio em relação à lei da APRM-ATC (%)	-42,79%	0,83%	-0,03%	-0,03%

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: DRHi/SEMIL, 2026.

Cabe ressaltar que o município de Salesópolis está inserido em duas Unidades de Gerenciamento de Recursos Hídricos (UGRHIs): a UGRHI-06 (Alto Tietê), que abrange aproximadamente 98% de seu território, e a UGRHI-02 (Paraíba do Sul), correspondente aos 2% restantes da área municipal. Contudo, para fins de aplicação da metodologia de análise prevista na Resolução SMA nº 142/2018⁶, considera-se apenas a porção do município inserida na APRM-ATC, que coincide com a área situada na UGRHI-06, representada em amarelo na Figura 1.

⁶ 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.

no Número de Lotes Planejados (NL Plan. Máx.). A grandeza dessa diferença é explicada pelo fato de que quase 98% da área correspondente à SCA na legislação estadual foi categorizada como subárea Rural⁷. Assim, a legislação municipal estabelece condições mais restritivas à ocupação, resultando em uma redução teórica de mais de 30 mil lotes em relação à projeção da APRM-ATC.

Na SBD, por outro lado, foi identificada uma discrepância negativa mais expressiva. O indicador Área Construída Planejada Máxima (AC Plan. Máx.) apresenta desvio superior a 160%, o que corresponde a aproximadamente 538 mil m² de área construída além do previsto na projeção da APRM-ATC. Como os limites da SBD municipal são semelhantes aos da legislação estadual, a diferença decorre principalmente do Coeficiente de Aproveitamento: enquanto a Lei Específica estabelece 30%, a legislação municipal prevê 80%.

Apesar do maior Coeficiente de Aproveitamento, a legislação municipal mantém, para a SBD, a mesma Taxa de Permeabilidade e o mesmo Índice de Área Vegetada previstos na legislação estadual. Dessa forma, o aumento potencial da área construída não implica necessariamente em um aumento da área impermeabilizada, podendo resultar principalmente em maior verticalização das edificações.

Assim, embora o desvio da SBD seja relevante no indicador de área construída, não se observa, a partir desses parâmetros, aumento correspondente da impermeabilização do solo e, conseqüentemente, prejuízo adicional à infiltração e à recarga das águas subterrâneas. Além disso, a SBD representa apenas 0,3% da área do município inserida na APRM-ATC, razão pela qual essa discrepância tem pouca influência sobre o resultado global, cujo desvio para esse indicador é de apenas 0,83%.

Quanto à SCA, a redução do número teórico de lotes decorrente da adoção de lotes mínimos maiores na subárea Rural representa, sob a perspectiva da conservação ambiental, uma condição mais restritiva à ocupação.

⁷ Aproximadamente 366 milhões de m² de subárea Rural, de um total de 374 milhões de m² da SCA prevista na Lei Específica.

Por fim, vale pontuar que o atendimento às restrições definidas na Legislação de Proteção e Recuperação dos Mananciais, Lei Estadual nº 9.866/97 e Lei Específica da APRM-ATC, não dispensa a observância das disposições da legislação florestal, em especial as definidas na Lei Federal nº 11.428/2006 - Lei da Mata Atlântica, e na Lei Federal nº 12.651/2012.

Tabela 2 - Análise de compatibilidade por subárea na UGRHI-06

INDICADORES	Subárea	NL Plan. Máx.	AC Plan. Máx. (m²)	AP Plan. Min. (m²)	Aveg. Plan. Min. (m²)
Salesópolis	SUC	14.077,9	3.547.834,0	763.996,2	381.998,1
APRM-ATC		14.383,4	3.595.847,0	719.169,4	359.584,7
Diferença		-305,5	-48.013,0	44.826,8	22.413,4
Desvio (%)		-2,1%	-1,3%	6,2%	6,2%
Salesópolis	SUCt	3.575,3	894.254,3	180.142,5	90.071,3
APRM-ATC		3.582,3	895.584,4	179.116,9	89.558,4
Diferença		-7,0	-1.330,1	1.025,6	512,8
Desvio (%)		-0,2%	-0,1%	0,6%	0,6%
Salesópolis	SOD	3.355,4	2.612.895,3	2.027.926,5	1.013.963,3
APRM-ATC		3.360,6	2.688.447,2	2.016.335,4	1.008.167,7
Diferença		-5,1	-75.551,9	11.591,1	5.795,6
Desvio (%)		-0,2%	-2,8%	0,5749%	0,5749%
Salesópolis	SBD	218,7	867.308,9	768.748,2	384.374,1
APRM-ATC		219,2	328.825,9	767.260,4	383.630,2
Diferença		-0,5	538.483,0	1.487,8	743,9
Desvio (%)		-0,2%	163,8%	0,2%	0,2%
Salesópolis	SCA	19.703,0	75.266.072,5	299.828.905,4	149.914.452,7
APRM-ATC		49.994,2	74.991.294,5	299.965.178,0	149.982.589,0
Diferença		-30.291,2	274.778,0	-136.272,6	-68.136,3
Desvio (%)		-60,6%	0,4%	-0,05%	-0,05%

Fonte: FABHAT, 2026.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS E ENCAMINHAMENTOS

Como já mencionado, este parecer visa complementar a Nota Técnica DRHi nº 79/2026 e subsidiar o Plenário do CBH-AT para discussão e manifestação sobre a compatibilidade entre a legislação urbanística municipal de Salesópolis – instituída pelas Leis Complementares nº 09, de 19 de abril de 2018, nº 11, de 15 de dezembro de 2020, e nº 21, de 25 de junho de 2024, com a Lei Estadual nº 15.913, de 02 outubro de 2015 – Lei Específica da APRM-ATC.

A análise mais aprofundada, realizada por subáreas, identificou um desvio negativo na Subárea de Baixa Densidade (SBD) em relação ao indicador de Área Construída Planejada Máxima. Contudo, entende-se que esse desvio não representa prejuízo relevante para a conservação ambiental da área analisada, considerando a baixa representatividade territorial da subárea no território municipal inserido na APRM, correspondente a 0,3%, bem como a manutenção dos parâmetros relativos à Taxa de Permeabilidade e à Área Vegetada, que contribuem para a manutenção da área de recarga hídrica prevista na legislação estadual.

Nesse sentido, considerando o conjunto dos indicadores analisados e as particularidades observadas nas diferentes subáreas, conclui-se que a análise aqui apresentada corrobora o entendimento de compatibilidade da legislação urbanística do município de Salesópolis com a Lei Específica da APRM-ATC, consignado na Nota Técnica DRHi nº 79/2026 e fundamentado na metodologia de análise prevista na Resolução SMA nº 142/2018.

A partir das informações apresentadas, juntamente com as discussões realizadas durante a reunião da Câmara Técnica de Mananciais, recomenda-se a elaboração e envio da minuta de deliberação aprovando a compatibilidade junto ao Plenário do CBH-AT.

São Paulo, 09 de setembro de 2026

Relatores do Parecer Técnico: Asafe Má dai de Deus Virgolino e Valburg de Sousa Santos Junior