

ANEXO II DA DELIBERAÇÃO CBH-AT Nº 218/2025

PARECER TÉCNICO REFERENTE A ANÁLISE DE COMPATIBILIDADE ENTRE A LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES 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 005/2025-SMPU, encaminhado pela Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 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 Mogi das Cruzes², sua Lei que dispõe sobre o Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo³ e a Lei Específica da Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Alto Tietê Cabeceiras (APRM-ATC)⁴.

A partir dessa solicitação, a Secretaria Executiva do Comitê recebeu a Nota Técnica DRHI nº 47/2025 (Processo SEI nº 020.00006829/2023-46) contendo o resultado da análise da compatibilidade em questão.

Em atendimento ao parágrafo 3º do artigo 4º da Deliberação CBH-AT nº 98/2020⁵, a Câmara Técnica de Mananciais (CTMA) elaborou o presente parecer técnico visando subsidiar a análise do Plenário do Comitê da Bacia Hidrográfica do Alto Tietê.

Neste documento, além da análise da Nota Técnica DRHI nº 47/2025, serão apresentadas as principais considerações realizadas durante a 8ª reunião da Câmara Técnica de Mananciais⁶.

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 Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019.

³ Lei Municipal nº 8.169, de 26 de dezembro de 2024.

⁴ Lei Estadual nº 15.913, de 02 de outubro de 2015 - regulamentada pelo Decreto Estadual nº 62.061, 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 2025-2027 – Reunião realizada em 26 de novembro de 2025, via plataforma *Microsoft Teams*.

2. ANÁLISE DA NOTA TÉCNICA DRHi N°47/2025

A Tabela Quadro 1 apresenta os resultados das análises comparativas entre os parâmetros urbanísticos estaduais e municipais para o território de Mogi das Cruzes, 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.

Quadro 1 - Resultados comparativos entre a simulação de aplicação da Lei Específica da APRM Alto Tietê Cabeceiras e a legislação municipal de Mogi das Cruzes.

Resultado da Simulação da Compatibilização				
INDICADORES	NL Plan. Máx.	AC Plan. Máx. (m²)	AP Plan. Min. (m²)	Aveg. Plan. Min. (m²)
Lei Específica da APRM-ATC	77.163,25	80.889.087,49	271.617.611,63	135.808.805,81
Plano Diretor de Mogi das Cruzes	50.183,21	80.846.427,45	271.631.776,39	135.815.888,20
Diferença entre o Plano Diretor e a Lei Específica	-26.980,05	-42.660,05	14.164,76	7.082,38
Percentual de desvio em relação a lei (%)	34,9649%	0,0527%	0,0052%	0,0052%

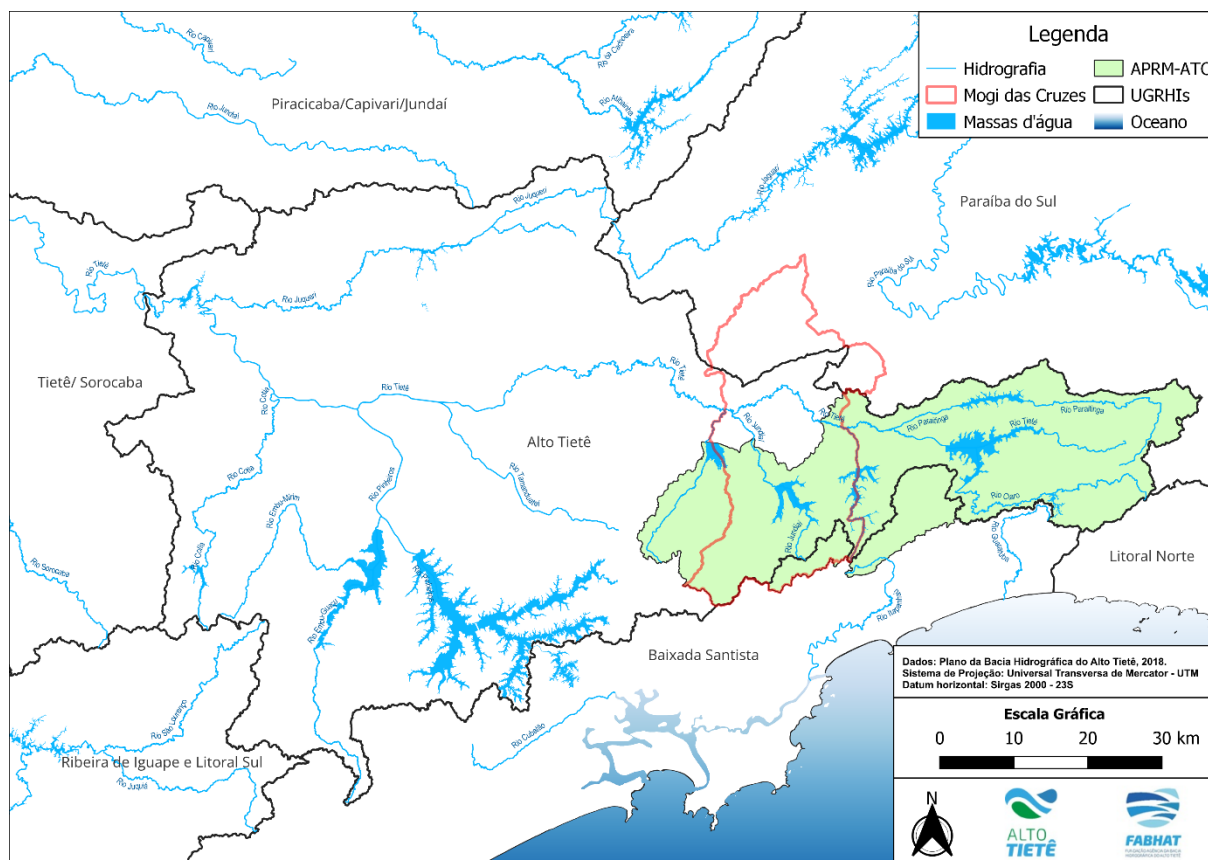
NL Plan. máx.: Número de Lotes Planejado máximo; **AC Plan. máx.:** Área Construída Planejada máxima; **AP Plan. mín.:** Área Permeável Planejada mínima; **Aveg. Plan. mín.:** Área Vegetada Planejada mínima.

Fonte: DRHI/SEMIL, 2025.

Cabe ressaltar que, conforme demonstrado na Figura 1, o município de Mogi das Cruzes está inserido em três Unidades de Gerenciamento de Recursos Hídricos (UGRHIs): UGRHI-02 (Paraíba do Sul), UGRHI-06 (Alto Tietê) e UGRHI-07 (Baixada Santista). Porém, para a presente análise, considera-se apenas a área do município inserida na APRM-ATC – abrangendo as UGRHIs 06 e 07 e que, por esse motivo, demanda por uma gestão compartilhada do manancial de interesse regional⁷.

⁷ Conforme estabelecido no parágrafo único do artigo 6º da Lei Estadual nº 9.866/1997.

Figura 1 – Município de Mogi das Cruzes e APRM-ATC nas UGRHIs 06 e 07.



De acordo com o parágrafo 2º do artigo 2º da Lei Estadual nº 15.913/2015:

Artigo 2º - A APRM-ATC contará com um Sistema de Planejamento e Gestão vinculado ao Sistema Integrado de Gerenciamento de Recursos Hídricos - SIGRH, garantida a articulação com os Sistemas de Meio Ambiente, de Saneamento e de Desenvolvimento Regional, nos termos da Lei nº 9.866/1997.

(...)

§ 2º - O órgão colegiado do Sistema de Planejamento e Gestão da APRM-ATC, de caráter consultivo e deliberativo, é composto pelo Comitê da Bacia Hidrográfica do Alto Tietê - CBHAT, para as áreas de abrangência da UGRHI 06, e Comitê de Bacia Hidrográfica da Baixada Santista - CBH-BS, para as áreas de abrangência da UGRHI 07.

Por esse motivo, o CBH-AT aprovará, em deliberação específica, apenas a compatibilidade da porção territorial do município inserida na UGRHI-06 (Figura 2). A aprovação da outra porção de Mogi das Cruzes inserida na APRM-ATC ficará sob responsabilidade do CBH-BS (Figura 3).

Figura 2 – Área de Mogi das Cruzes inserida na UGRHI-06 e na APRM-ATC

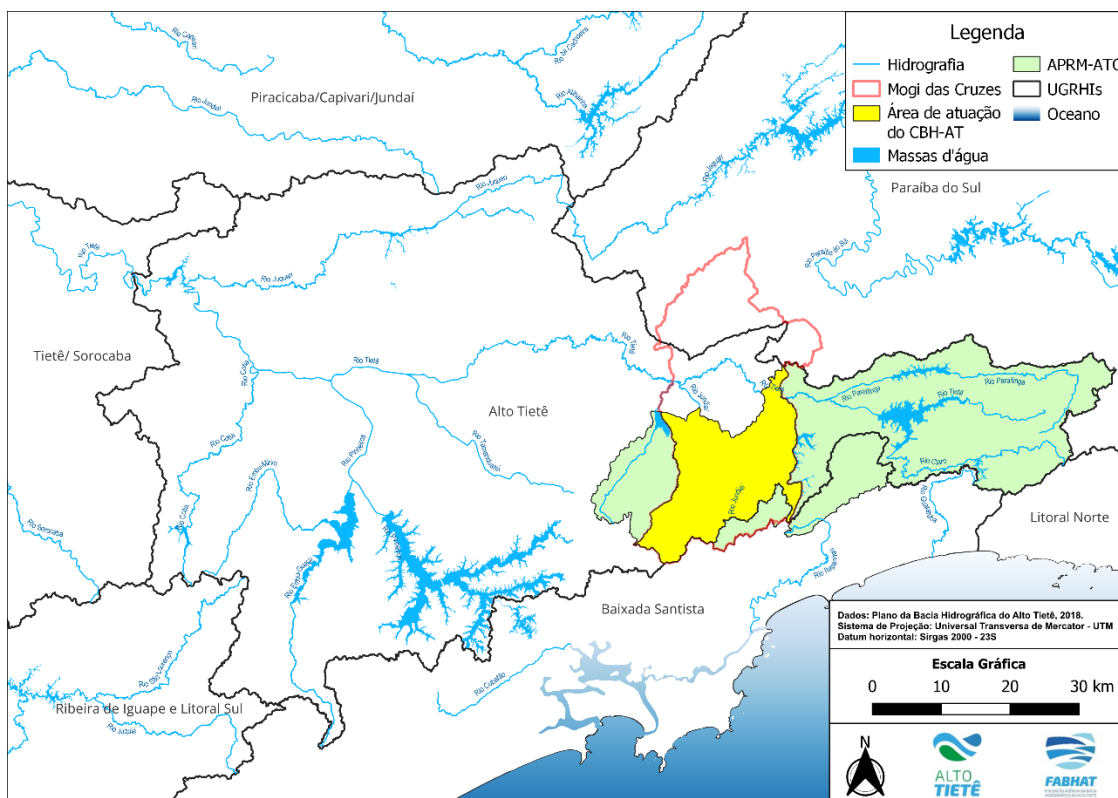
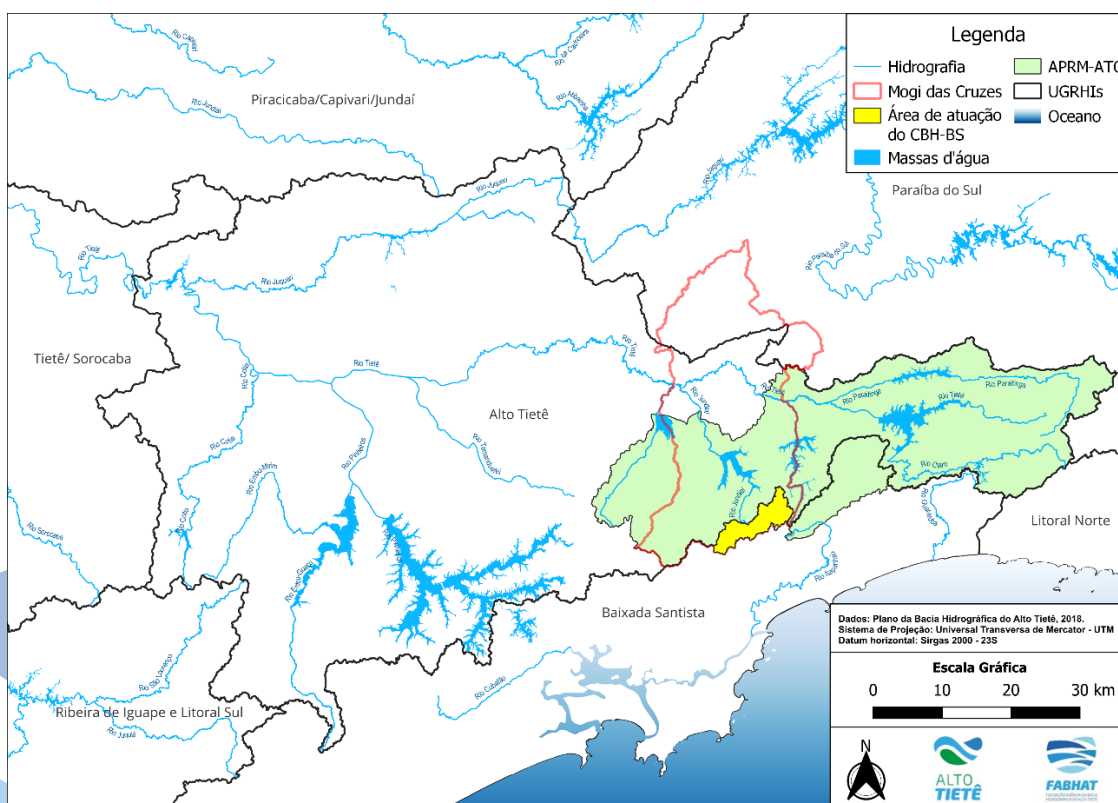


Figura 3 – Área de Mogi das Cruzes inserida na UGRHI-07 e na APRM-ATC



Visando o acompanhamento das discussões durante a tramitação no CBH-AT, a Secretaria Executiva do CBH-BS foi convidada para a 8ª reunião da Câmara Técnica de Mananciais. Além disso, a referida Secretaria Executiva será também convidada para participar da Plenária do CBH-AT que discutirá esse tema.

3. TABELA COMPARATIVA E ANÁLISE TERRITORIAL

Com a análise dos dados disponibilizados na Nota Técnica da DRHi, obteve-se a Tabela 2, com a análise de compatibilização por subárea da Lei específica.

Foram analisados os polígonos que apresentaram maiores desvios nos indicadores e parâmetros urbanísticos, constatando-se que são irrelevantes do ponto de vista territorial, sendo o maior deles equivalente a apenas 0,002% da área da APRM-ATC em Mogi das Cruzes.

Conforme a análise da DRHi, as ZEIS-1B não foram consideradas para fins de isenção de parâmetros urbanísticos, sendo apenas a ARA-1 cadastrada incluída no cálculo com isenção. Esta Câmara corrobora a análise da DRHi e ressalta a importância de que, após elaboração dos Planos de Urbanização e Regularização Fundiária, seja realizada consulta ao CBH-AT, de modo a garantir a compatibilização das diretrizes urbanísticas do município com a Lei específica da APRM-ATC.

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

Resultado da Simulação da Compatibilização por Subárea na UGRHI 6					
INDICADORES	Subárea	NL Plan. Máx	AC Plan. Máx. (m ²)	AP Plan. Min. (m ²)	Aveg. Plan. Min. (m ²)
Lei Específica da APRM-ATC	SUC	3.018,13	754.532,21	150.906,44	75.453,22
Plano Diretor - Mogi das Cruzes		3.013,22	753.543,38	151.650,99	75.825,49
Diferença entre o Plano Diretor e a Lei Específica		-4,91	-988,82	744,55	372,27
Percentual de desvio em relação a lei (%)		0,1625%	0,1311%	0,4934%	0,4934%
Lei Específica da APRM-ATC	SUCt	6.815,51	1.703.876,57	340.775,31	170.387,66
Plano Diretor - Mogi das Cruzes		6.812,29	1.703.225,83	341.263,37	170.631,69
Diferença entre o Plano Diretor e a Lei Específica		-3,21	-650,74	488,06	244,03
Percentual de desvio em relação a lei (%)		0,0471%	0,0382%	0,1432%	0,1432%
Lei Específica da APRM-ATC	SOD	10.644,63	8.515.705,39	6.386.779,04	3.193.389,52
Plano Diretor - Mogi das Cruzes		10.567,59	8.466.890,34	6.403.029,91	3.201.514,95
Diferença entre o Plano Diretor e a Lei Específica		-77,04	-48.815,05	16.250,86	8.125,43
Percentual de desvio em relação a lei (%)		0,7238%	0,5732%	0,2544%	0,2544%
Lei Específica da APRM-ATC	SBD	0,68	1.018,18	2.375,76	1.187,88
Plano Diretor - Mogi das Cruzes		0,68	1.018,18	2.375,76	1.187,88
Diferença entre o Plano Diretor e a Lei Específica		0,00	0,00	0,00	0,00
Percentual de desvio em relação a lei (%)		0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%
Lei Específica da APRM-ATC	SCA	38.583,17	57.874.753,69	231.499.014,74	115.749.507,37
Plano Diretor - Mogi das Cruzes		14.963,58	57.884.594,72	231.494.994,69	115.747.497,35
Diferença entre o Plano Diretor e a Lei Específica		-23.619,59	9.841,04	-4.020,05	-2.010,03
Percentual de desvio em relação a lei (%)		61,2173%	0,0170%	0,0017%	0,0017%

Fonte: FABHAT, 2025.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS E ENCAMINHAMENTOS

Como já mencionado, este parecer visa complementar a Nota Técnica DRHi nº 47/2025 e subsidiar o Plenário do CBH-AT para discussão e manifestação sobre a compatibilidade entre a legislação urbanística municipal de Mogi das Cruzes – instituída pela Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019 e pela Lei Municipal nº 8.169, de 26 de dezembro de 2024, com a Lei Estadual nº 15.913, de 02 outubro de 2015 – Lei Específica da APRM-ATC.

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.

Além disso, essa câmara técnica sugere que o CBH-BS discuta a compatibilidade do Plano Diretor de Mogi das Cruzes com a Lei da APRM-ATC⁸, visando assim, o atendimento ao preconizado na Lei Estadual nº 15.913/2015.

São Paulo, 26 de novembro de 2025

Relatores do Parecer Técnico: Valburg de Sousa S. Junior, Asafe Má dai de D. Virgolino e Raul Mendes Kirchhoff.

⁸ Referente a porção territorial inserida na UGRHI-07