



# **Projeto de Lei Específica da Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais**

## **APRM**



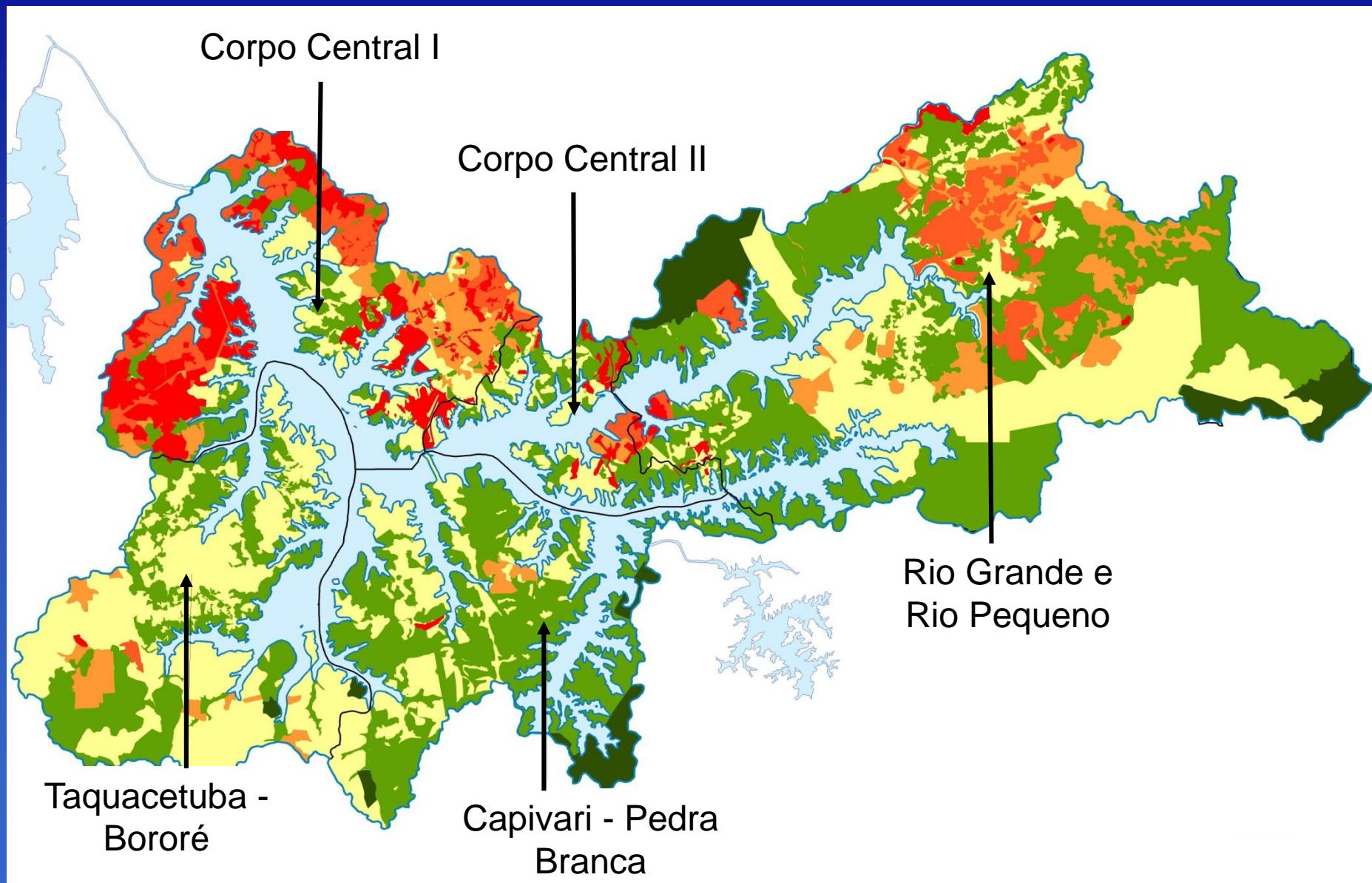
**SECRETARIA DO  
MEIO AMBIENTE**

**GOVERNO DO ESTADO DE  
SÃO PAULO**  
**TRABALHANDO POR VOCÊ**

# **Instrumentos de Planejamento e Gestão APRM-Billings**

- PDPA – Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental
- Zoneamento Ambiental
- Parâmetros Urbanísticos
- Licenciamento e Fiscalização
- Compensações
- Programas de Recuperação de Interesse Social - PRIS

# Zoneamento Ambiental



# Exemplos



## CAPIVARI-PEDRA BRANCA

Redução **carga de fósforo a  
5  
kg/dia**

Manutenção do índice de  
cobertura vegetal 67%

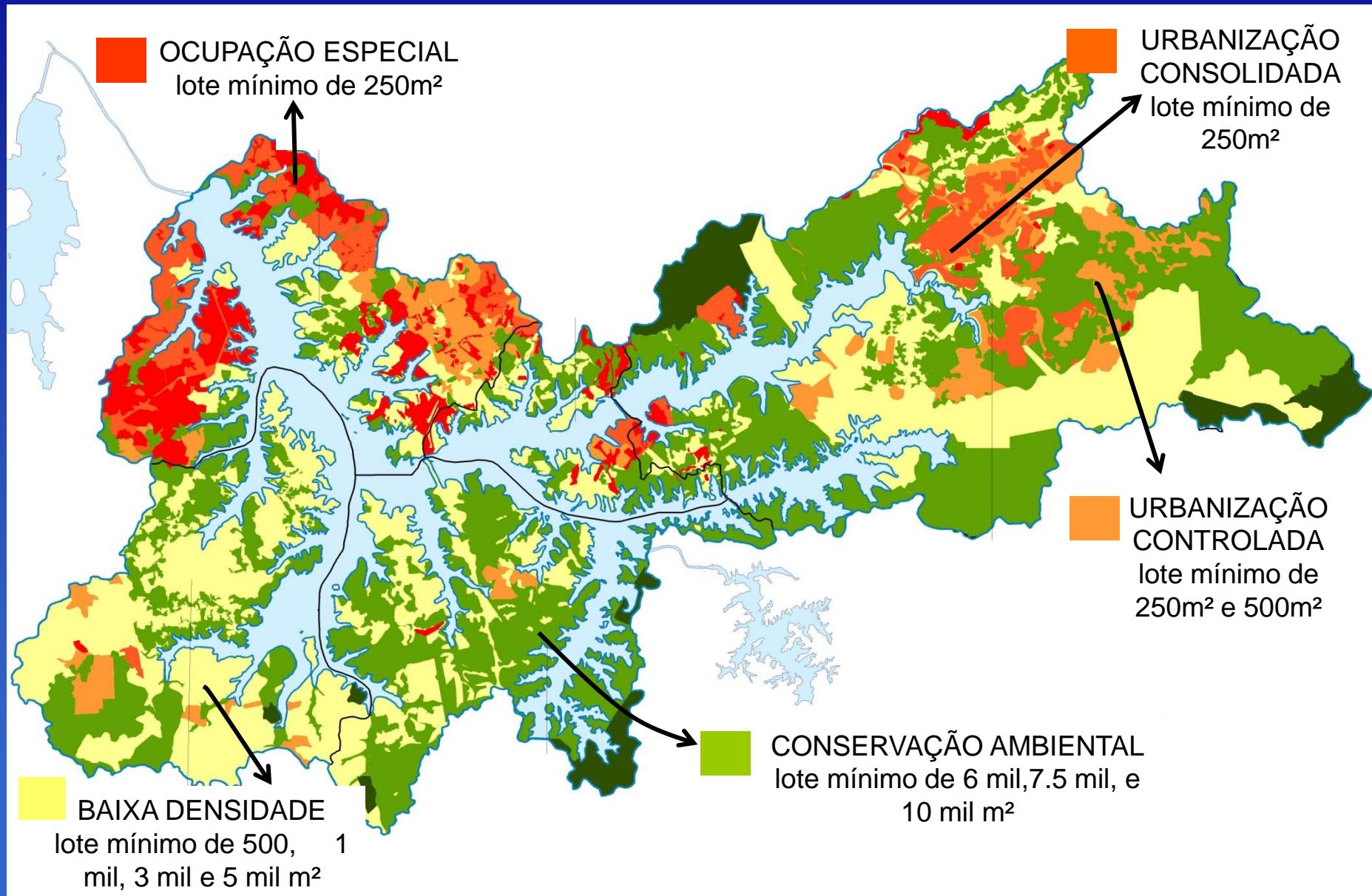
## CORPO CENTRAL I

Redução **carga de fósforo a  
135 kg/dia**

Manutenção do índice de  
cobertura vegetal 19%



# Sub-Áreas de Intervenção

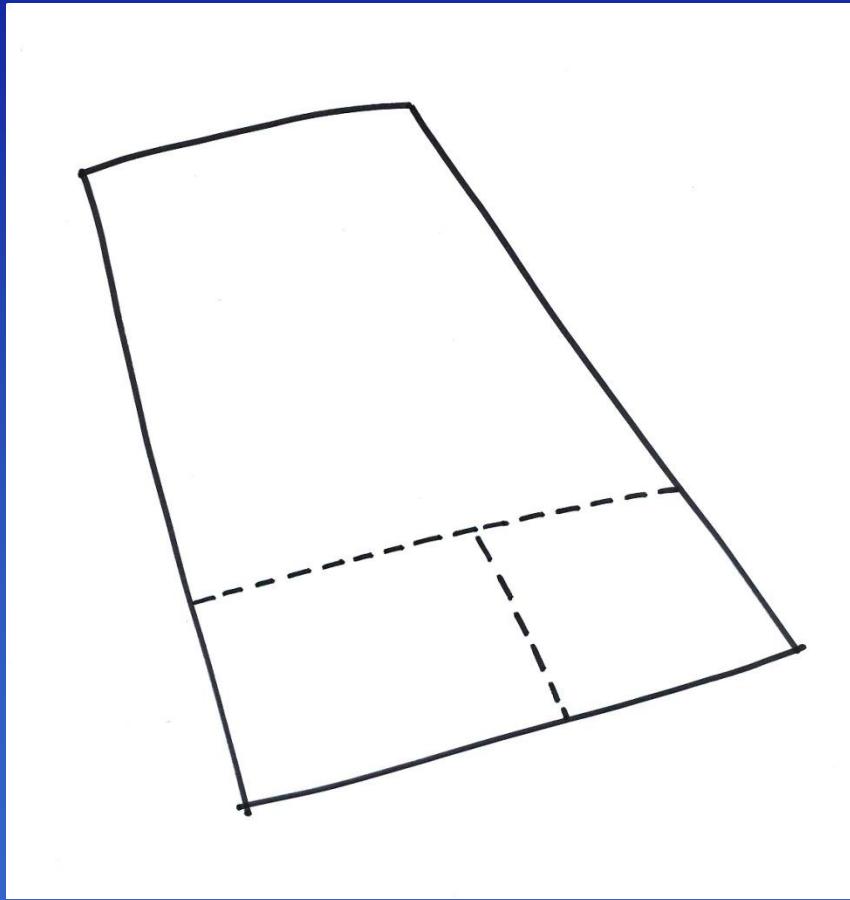


# Parâmetros Urbanísticos

## APRM-Billings

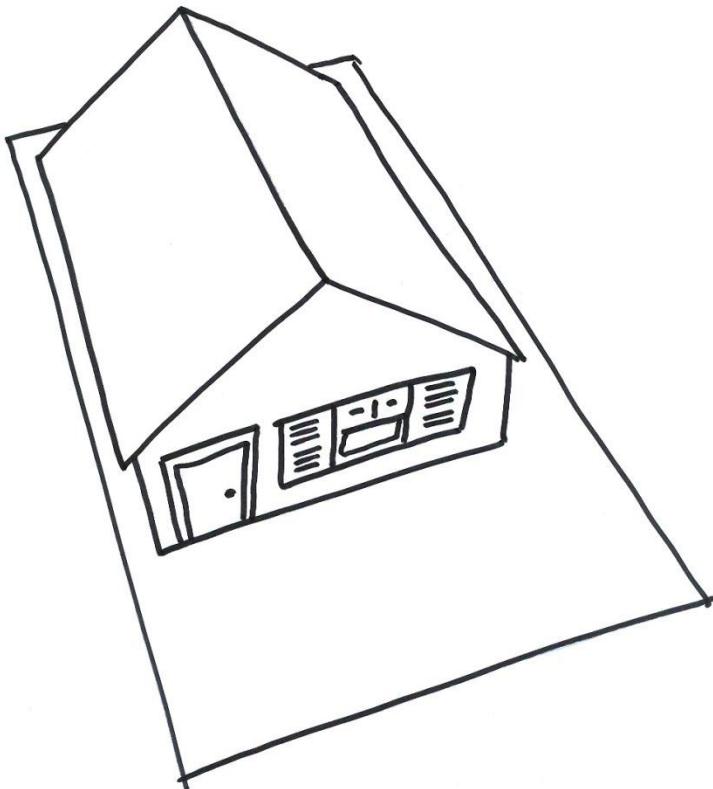
ÁREAS DE INTERVENÇÃO	ÍNDICES URBANÍSTICOS	COMPARTIMENTOS AMBIENTAIS				
		Corpo Central I	Corpo Central II	Taquacetuba Bororé	Rio Grande Rio Pequeno	Capivari Pedra Branca
AOD Ocupação Especial	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )			250		
	Coeficiente de Aproveitamento			2,5		
	Taxa de Permeabilidade (%)			15		
	Índice de área vegetada (%)			8		
AOD Ocupação Urbana Consolidada	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	250	250	250	250	-
	Coeficiente de	2,5	1	1	2	-
	Taxa de Permeabilidade (%)	15	15	15	15	-
	Índice de área vegetada (%)	8	8	8	8	-
AOD Ocupação Urbana Controlada	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	250	250	250	250	500
	Coeficiente de Aproveitamento	2	1	1	1	0,8
	Taxa de Permeabilidade (%)	20	20	20	20	40
	Índice de Área Vegetada (%)	10	10	10	10	20
AOD Ocupação de Baixa Densidade	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	500	500	1.000	3.000	5.000
	Coeficiente de Aproveitamento	0,5	0,5	0,2	0,5	0,2
	Taxa de Permeabilidade (%)	40	40	50	70	70
	Índice de Área Vegetada (%)	20	20	25	35	35
AOD Conservação Ambiental	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	5.000	5.000	7.500	7.500	10.000
	Coeficiente de Aproveitamento	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1
	Taxa de Permeabilidade (%)	90	90	90	90	90
	Índice de Área Vegetada (%)	45	45	45	45	45

# Como Aplicar os parâmetros



AOD	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	250
Ocupação Urbana Consolidada	Coeficiente de	2,5
	Taxa de Permeabilidade (%)	15
	Índice de área vegetada (%)	8

# Como Aplicar os parâmetros



AOD	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	250
Ocupação Urbana Consolidada	Coeficiente de	2,5
	Taxa de Permeabilidade (%)	15
	Índice de área vegetada (%)	8

# Como Aplicar os parâmetros



AOD	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	250
Ocupação Urbana Consolidada	Coeficiente de	2,5
	Taxa de Permeabilidade (%)	15
	Índice de área vegetada (%)	8

# Como Aplicar os parâmetros



AOD	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	250
Ocupação Urbana Consolidada	Coeficiente de	2,5
	Taxa de Permeabilidade (%)	15
	Índice de área vegetada (%)	8

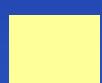
# Art. 75 – Lote para Regularização

**Parágrafo único** - Será admitida, única e exclusivamente para os casos de regularização de que trata esta lei, o lote mínimo de 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) nas Sub-Áreas de Ocupação Especial – SOE e de Ocupação Urbana Consolidada – SUC, para todos os compartimentos; e na Sub-Área de Ocupação Urbana Controlada – SU Ct nos compartimentos Corpo Central I, Corpo Central II e Taquacetuba-Bororé.

# Restrição Ambiental

Relação com o uso e  
ocupação do solo

  elevada

  média

  baixa

**TOTAL**

	hectares	%
elevada	22.840	48,2
média	14.972	31,5
baixa	9.644	20,3
<b>TOTAL</b>	<b>47.456</b>	<b>100</b>

# Meta de Qualidade de Água (Carga de Fósforo)

2000 = 1043 kg/dia

2015 = 281 kg/dia

# Ocupações Existentes



- Lei estabelece áreas de recuperação ambiental, sujeitas ao PRIS – Programa de Recuperação de Interesse Social;
- Regularização condicionada à compensação de caráter urbanístico, ambiental ou monetário.

# PRIS: Pré Requisitos

- Ser promovido pelo poder público municipal
- O Plano Diretor tem que reconhecer a área como: área de interesse social
- Incluir plano de saneamento e urbanização com melhoria ambiental comprovada

# Situação Transitória



- Com base na Lei vigente a SMA editou Resolução que viabilizou ações de recuperação e urbanização na Billings, e mais poderá ser feito quando a lei for aprovada;
- Estão em andamento projetos em São Paulo, São Bernardo do Campo e Diadema.

# Recuperações e Urbanizações

licença ambiental  
em curso

- ❖ São Paulo: Cantinho do Céu
- ❖ São Bernardo do Campo: Jardim Ipê; Divinéia/Pantanal; Alvarenga Peixoto e Sítio Bom Jesus
- ❖ Diadema: Loteamentos Caviuna, Iguassu e Joaninha

# Desafio Político: Parceria



- ❖ ESTADO
- ❖ MUNICÍPIOS
- ❖ SOCIEDADE CIVIL

fiscalização integrada



SECRETARIA DO  
MEIO AMBIENTE



GOVERNO DO ESTADO DE  
**SÃO PAULO**  
TRABALHANDO POR VOCÊ

# OBRIGADA!

Fernanda Bandeira de Mello

Assessora de Projetos Especiais

[mananciais@ambiente.sp.gov.br](mailto:mananciais@ambiente.sp.gov.br)



**SECRETARIA DO  
MEIO AMBIENTE**

**GOVERNO DO ESTADO DE  
SÃO PAULO**  
**TRABALHANDO POR VOCÊ**

# Após aprovação da Lei

# **Quem já pode regularizar, o que deve fazer:**

- **Regularização de quem não precisa de compensação:**
  - Balcão Único da SMA, com documentação
  - com a Declaração de Averbação que a SMA emitirá
  - é só ir ao Cartório e averbar a conformidade
  - retornar à SMA para obtenção do Alvará
- **assim regulariza-se a propriedade e o uso**
- **Lembramos que ainda caberá a regularização junto ao município**

# Quem tem que compensar para regularizar,o que deve fazer:

- Regularização para quem precisa de compensação:
  - Balcão Único da SMA, com documentação e proposta de compensação (aquisição de terreno, implantação de área verde, implantação de saneamento ou compensação monetária)
  - Compensação aceita, segue-se o trâmite anterior

# Licenciamento Municipal

- Desde que o Plano Diretor esteja compatível com a Lei Específica, o Município poderá exercer sua competência
- Já as atividades de licenciamento estadual só poderão ser exercidas pelo Município mediante Convênio firmado com o Estado



# Exemplos da Guarapiranga

PROCESSOS DE COMPENSAÇÃO NA APRM-G		
UNIDADES/LOTES	LICENCIADAS	EM LICENCIAMENTO
RESIDENCIAIS	5	111
COM./SERV	10	35
PARCELAMENTOS	0	2806
INDUSTRIAIS	14	12
INSTITUCIONAIS	4	36
TOTAL	33	3000

# Parâmetros urbanísticos para cálculo da compensação monetária

Área de Intervenção – Subárea de ocupação urbana consolidada SUC	Parâmetro Urbanístico Permitido	Parâmetro Urbanístico Apresentado	Valor a compensar
Área do Lote (m <sup>2</sup> )	125	100	25
Área construída (m <sup>2</sup> )	312,5	200	-
Área permeável (m <sup>2</sup> )	15	-	15
Índice de área vegetada (m <sup>2</sup> )	8	-	8

# Parâmetros urbanísticos para cálculo da compensação monetária

*No caso de imóvel urbano, o cálculo será feito através do valor venal do imóvel, na proporção de 0,5% (meio por cento) para cada metro quadrado de área que extrapole os índices permitidos*

DADOS DO IPTU, o valor venal do terreno de 100m<sup>2</sup> é de

R\$ 10.000,00

Então 0,5% do valor venal resulta que cada m<sup>2</sup> equivale a

R\$ 50,00

O tamanho do lote a ser compensado é 25m<sup>2</sup>

R\$ 50,00 X 25m<sup>2</sup> = 1.250,00

O valor da compensação monetária é igual a

R\$ 1.250,00

# Medida Provisória: 459 / 2009

**Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, e dá outras providências.**

Entendimento da SMA

Com relação às áreas de APP

Não há condição de aplicação do art. 58, pois há Lei Estadual mais restritiva vigente.

Nossa possibilidade de regularização é a aprovação da Lei Específica da Billings.

# Medida Provisória: 459 / 2009

## Da Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 57. A regularização fundiária de interesse social depende da análise e da aprovação, pelo Município, do projeto de que trata o art. 55.

Art. 58. O projeto de regularização fundiária de interesse social deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público.

§ 1º O Município poderá, por decisão motivada, admitir a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente, ocupadas até 31 de dezembro de 2007 e inseridas em área urbana consolidada, desde que estudo técnico comprove que esta intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.

...