



COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Referente ao Relatório à Diretoria Nº 037/2018/C, de 06/11/2018 – Processo 112/2018/310
Relator: Aruntho Savastano Neto

DECISÃO DE DIRETORIA Nº 180/2018/C, de 14 de novembro de 2018.

Dispõe sobre a aprovação do “*Procedimento para a regularização ambiental dos loteamentos localizados nas Áreas de Proteção aos Mananciais da Região Metropolitana de São Paulo, preexistentes às Leis Estaduais nº 898/75 e 1172/76*”, e dá outras providências.

A Diretoria Colegiada da CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições estatutárias e regulamentares, das atribuições estabelecidas pela Lei Estadual nº 118/73, alterada pela Lei Estadual nº 13.542/09 e, considerando o contido no Relatório à Diretoria nº 037/2018/C, que acolhe, DECIDE:

Artigo 1º – Aprovar o “*Procedimento para a regularização ambiental dos loteamentos localizados nas Áreas de Proteção aos Mananciais da Região Metropolitana de São Paulo, preexistentes às Leis Estaduais nº 898/75 e 1.172/76, bem como reconhecer a atribuição dos municípios para o licenciamento/regularização ambiental das obras e intervenções nos lotes em questão*”, constante do **ANEXO ÚNICO** que integra a presente Decisão de Diretoria.

Artigo 2º – Esta Decisão de Diretoria entra em vigor após sua publicação no DOE.

Divulgue-se a todas as unidades da Companhia.

Diretoria Colegiada da CETESB, em de novembro de 2018.

ORIGINAL
DEVIDAMENTE
ASSINADO

CARLOS ROBERTO DOS SANTOS
Diretor-Presidente

ORIGINAL
DEVIDAMENTE
ASSINADO

WALDIR AGNELLO
Diretor de Gestão Corporativa

ORIGINAL
DEVIDAMENTE
ASSINADO

ARUNTHO SAVASTANO NETO
Diretor de Controle e Licenciamento Ambiental

ORIGINAL
DEVIDAMENTE
ASSINADO

EDUARDO LUÍS SERPA
Diretor de Engenharia e Qualidade Ambiental

ORIGINAL
DEVIDAMENTE
ASSINADO

ANA CRISTINA PASINI DA COSTA
Diretora de Avaliação de Impacto Ambiental



ANEXO ÚNICO

(a que se refere o artigo 1º da Decisão de Diretoria nº 180 /2018/C, de 14 de novembro de 2018)

PROCEDIMENTO PARA A REGULARIZAÇÃO AMBIENTAL DOS LOTEAMENTOS LOCALIZADOS NAS ÁREAS DE PROTEÇÃO AOS MANANCIAIS DA REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO, PREEXISTENTES ÀS LEIS ESTADUAIS Nº 898/75 E 1172/76, BEM COMO RECONHECE A COMPETÊNCIA DOS MUNICÍPIOS PARA O LICENCIAMENTO/REGULARIZAÇÃO AMBIENTAL DAS OBRAS E INTERVENÇÕES NOS LOTES EM QUESTÃO.

I - INTRODUÇÃO

O presente procedimento foi elaborado com o objetivo de promover a regularização ambiental dos loteamentos preexistentes à Legislação de Proteção aos Mananciais – LPM, ou seja, aqueles implantados até 17/11/76, data de aprovação da Lei Estadual nº 1.172, instrumento que normatizou o uso e ocupação do solo na Área de Proteção aos Mananciais de interesse da Região Metropolitana de São Paulo – RMSP.

A obrigatoriedade de regularizar tais loteamentos, mesmo daqueles que já estavam licenciados pela municipalidade, ou cuja implantação ainda estivesse em fase de execução na data da lei, foi prevista nos artigos 55, 56 e 58 do Decreto Estadual nº 9.714/77 e deveria ser efetivada por meio de um processo de adaptação.

Com a aprovação das leis específicas de proteção e recuperação aos mananciais, tal obrigatoriedade foi ratificada, cabendo ao órgão licenciador estabelecer, por ato próprio, as medidas necessárias à regularização dos parcelamentos do solo aprovados até 1976 e implantados, parcial ou totalmente, até 1981.

Além de tratar das questões pertinentes à Legislação de Proteção aos Mananciais, a proposta ora apresentada também contempla a análise e regularização dos loteamentos nos aspectos relativos à legislação florestal.

Após a regularização ambiental de cada loteamento preexistente, a municipalidade deverá assumir o licenciamento/regularização ambiental dos lotes individualizados.

II - ANÁLISE TÉCNICA DA CETESB

A regularização ambiental dos loteamentos preexistentes deverá ser solicitada à CETESB, mediante processo específico a ser instruído pela Prefeitura Municipal, associação de moradores do loteamento ou responsável legal pelo empreendimento.



1 - Documentação

Deverá contemplar parâmetros urbanísticos, serviços de saneamento básico, controle de erosão e questões florestais. A avaliação do projeto do loteamento será realizada com base em elementos cartográficos, imagens aéreas, registros cartoriais e informações técnicas fornecidas pelo interessado, listados abaixo:

1.1 - Cópia da planta do loteamento, em escala original, aprovada ou considerada regular pela Prefeitura, que comprove a preexistência do empreendimento, em papel e em meio digital;

1.2 - Levantamento Aerofotogramétrico do Sistema Cartográfico Metropolitano – SCM, recobrimento 1980/81, na escala 1:10.000, com a demarcação dos limites do loteamento, em meio digital;

1.3 - Imagem ou foto aérea georreferenciada, com a demarcação dos limites do loteamento, em meio digital;

1.4 - Matrícula atualizada do imóvel parcelado, onde consta o registro do loteamento, em meio digital;

1.5 - Laudo de caracterização da vegetação, que contemple a identificação do(s) tipo(s) e estágio(s) de desenvolvimento que recobre(m) a propriedade, conforme Resolução CONAMA 01/94, Resolução Conjunta IBAMA/SMA 01/94 e Resolução CONAMA 07/96 (para Mata Atlântica) e Resolução SMA 64/09 (para Cerrado), em meio digital;

1.6 - Memorial de caracterização do loteamento, com a descrição da infraestrutura urbana (abastecimento de água, tratamento e destinação final de esgotos sanitários, drenagem de águas pluviais, coleta de resíduos sólidos, condições do sistema viário e medidas de contenção de erosão), em meio digital.

Na fase de análise, poderão ser solicitados documentos complementares em função das especificidades de cada empreendimento.

Na avaliação técnica, serão utilizadas plataformas de infraestrutura de dados espaciais, visando confrontar as informações apresentadas e definir as questões relevantes que deverão ser observadas nas vistorias de campo.

2 - Vistoria Técnica

Por ocasião da vistoria de campo, será aferido se o empreendimento implantado está de acordo com o projeto que foi aprovado pela municipalidade ou por ela considerado regular, as condições gerais do sistema viário, drenagem de águas pluviais e saneamento básico, bem como será avaliada a situação dos fragmentos florestais remanescentes e áreas de preservação permanente.

3 - Aplicação da Legislação de Proteção aos Mananciais

As informações obtidas em campo serão consolidadas com vistas a verificar eventuais distorções entre a planta aprovada e o projeto implantado, bem como definir medidas de adequação do



empreendimento com relação a sistema viário, drenagem de águas pluviais, saneamento básico e controle de erosão.

Será realizada a sobreposição do mapa temático da lei específica à planta do loteamento, a fim de verificar a Subárea incidente e respectivos índices urbanísticos aplicáveis na ocasião do licenciamento ambiental do uso e ocupação dos lotes.

Caso haja incidência de mais de uma Subárea de enquadramento, estas serão delimitadas e quantificadas, a fim de calcular os índices urbanísticos, dentre eles os de lote mínimo, área construída máxima e de área permeável mínima, por meio de média ponderada, que serão aplicados no licenciamento individual de cada lote, a ser posteriormente, averbados na matrícula do loteamento e dos lotes dele decorrentes. Para a quantificação das Subáreas de enquadramento incidentes, deverão ser consideradas apenas as áreas destinadas aos lotes.

Nos casos de empreendimentos localizados em bacias hidrográficas de proteção aos mananciais que não possuam lei específica, serão aplicadas as restrições estabelecidas pela Lei Estadual nº 1.172/76.

4 - Aplicação da Legislação Florestal

As informações obtidas em campo serão consolidadas com vistas a verificar eventuais alterações nas áreas destinadas para preservação previstas na planta aprovada (sistemas de recreio, sistemas de lazer e APP's – áreas de preservação permanentes), para definição das medidas de recuperação de eventuais áreas degradadas.

Com base no laudo de caracterização da vegetação apresentado pelo interessado e nas observações colhidas em campo, será definido o estágio sucessional dos remanescentes florestais do loteamento, que determinará os

critérios aplicáveis para supressão de vegetação nativa nos lotes, a ser posteriormente, averbado na matrícula do loteamento e dos lotes dele decorrentes.

Em se tratando de loteamentos devidamente aprovados pelos órgãos competentes, implantados e registrados, a análise dos pedidos individuais de supressão de vegetação nativa em cada lote será regida pela Lei Federal nº 11.428/06, conforme determina o artigo 4º da Resolução SMA nº 72/17, devendo ser observadas também as restrições previstas na Lei Federal nº 12.651/12.

A compensação ambiental vinculada a pedido de autorização para supressão de vegetação nativa nos lotes deverá obedecer aos critérios e parâmetros estabelecidos na Resolução SMA nº 07/2017 e, preferencialmente, ocorrer no âmbito do Programa Nascentes, instituído por meio do Decreto Estadual nº 60.521/14.

5 - Consolidação dos Dados

Análise dos documentos, pesquisas em plataformas de Geo e vistoria técnica possibilitarão a avaliação das condições para consolidação da adaptação e emissão de Carta com solicitação de documentação complementar ou para elaboração da Planta Ambiental do Loteamento, para finalização da análise e emissão dos documentos.

6 - Resultados

De posse de todos os elementos para finalização da análise técnica, esta resultará na elaboração dos seguintes documentos:

6.1 - Relatório Técnico

Este documento contemplará uma síntese da caracterização do empreendimento, o diagnóstico dos aspectos avaliados, as exigências técnicas e medidas necessárias para a adequação ambiental do loteamento, bem como as condicionantes para o licenciamento/regularização de obras e intervenções nos lotes junto à municipalidade.

6.2 - Planta Ambiental do Loteamento

As medidas de regularização do parcelamento serão consolidadas por meio da apresentação em meio digital, e em 03 (três) vias da “Planta Ambiental do Loteamento”, que deverá contemplar: Georreferenciamento, escala compatível, identificação das quadras e lotes, áreas destinadas para preservação, áreas de preservação permanente, estágio sucessional dos remanescentes florestais, quadro de áreas e assinatura do interessado e responsável técnico, acompanhada com ART. Na planta ainda deverá constar os índices urbanísticos aplicáveis aos lotes (área construída máxima e área permeável mínima), bem como os índices de área verde mínima a preservar e de área destinada para compensação ambiental.

6.3 - Declaração para Vinculação do loteamento

Documento a ser encaminhado ao Cartório de Registro de Imóveis para averbação do projeto de regularização ambiental do loteamento junto à matrícula do imóvel parcelado.

6.4 - Declaração para Vinculação dos lotes

Documento que estabelece as restrições ambientais e condicionantes para o licenciamento das intervenções nos lotes, a ser encaminhado para o Cartório de Registro de Imóveis, conforme determina o artigo 28 da Lei Estadual nº 9.866/97, a fim de que seja averbada a margem da matrícula individual de cada lote.

6.5 - Alvará de Regularização Ambiental

Documento que atesta a regularidade do loteamento frente à legislação de proteção aos mananciais e legislação florestal, onde serão estabelecidas as exigências técnicas e medidas necessárias para a adequação ambiental do empreendimento.

III - ATRIBUIÇÕES DO MUNICÍPIO

Concluído o processo de regularização no âmbito estadual, o município ficará responsável pelo licenciamento/regularização ambiental das obras e intervenções previstas nos lotes, em consonância com as restrições e exigências estabelecidas pela CETESB no Alvará de Regularização Ambiental

O município deverá analisar o projeto, emitir a Declaração para Vinculação específica da obra, a ser averbada à margem da matrícula do lote, expedir o Alvará para execução/regularização da obra.

A análise dos lotes pela prefeitura deverá considerar os índices urbanísticos aplicáveis aos lotes (área construída máxima e área permeável mínima), bem como os índices de área verde mínima a preservar



COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Referente ao Relatório à Diretoria Nº 037/2018/C, de 06/11/2018 – Processo 112/2018/310

Relator: Aruntho Savastano Neto

e de área destinada para compensação ambiental no caso de necessidade de supressão de vegetação e ainda, a compensação permitida pela legislação somente das Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais (APRM's) com Leis Específicas.

Para a supressão de vegetação nativa ou intervenção em APP, deverá ser emitida a Autorização, acompanhada de documento que formalize a preservação da Área Verde do lote e a compensação ambiental correspondente.

A Área Verde do lote deverá constar na Declaração para Vinculação, acompanhada de memorial descritivo e planta do projeto, para que seja averbada na matrícula do imóvel.

Lotes ocupados à revelia da lei, que não atendam as condicionantes estabelecidas para o licenciamento municipal, deverão ser encaminhados para regularização junto à CETESB.