



âmara Municipal de Araçariguama

Estado de São Paulo



AUTÓGRAFO N° 1289/2025 AO PROJETO DE LEI N° 18/2025

Estabelece Área de Preservação Permanente – APP em zona urbana consolidada no Município de Araçariguama e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Araçariguama DECRETA:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS E GERAIS

Art. 1º A política ambiental urbana do Município de Araçariguama, Estado de São Paulo, tem por finalidade ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, observadas as seguintes diretrizes gerais:

- I. exercício da competência legislativa municipal em matéria de interesse local, com a devida suplementação da legislação federal e estadual, visando ao adequado ordenamento territorial por meio do planejamento e do controle do uso, parcelamento e ocupação do solo urbano;
- II. planejamento do desenvolvimento urbano, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas, com vistas à prevenção e correção de distorções do crescimento urbano e seus impactos ambientais, em especial quanto à proteção, recuperação e melhoria da qualidade ambiental das Áreas de Preservação Permanente – APPs situadas em zona urbana consolidada e não descaracterizadas;
- III. ordenação e controle do uso do solo urbano, com vistas à prevenção de novas ocupações em APPs e em áreas de risco, com usos incompatíveis ou inconvenientes;
- IV. proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, bem como do patrimônio cultural, histórico, artístico e paisagístico do Município;
- V. promoção da regularização fundiária de áreas urbanas consolidadas, mediante normas específicas de uso e ocupação do solo e de edificação, consideradas a realidade socioeconômica da população, os aspectos históricos da urbanização e a legislação ambiental vigente;
- VI. reconhecimento da responsabilidade comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, em cooperação com a sociedade civil, na formulação de políticas públicas voltadas à preservação e restauração da

Travessa São Benedito, nº 09 – Centro – Araçariguama – SP – CEP 18147-000.

Fone: (11) 4136-1455/1555/1595 - E-mail: secretaria@camaraaracariguama.sp.gov.br



ÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇARIGUAMA

Estado de São Paulo

vegetação nativa e de suas funções ecológicas e sociais no ambiente urbano;

- VII. fomento à pesquisa científica e tecnológica para inovação no uso sustentável do solo urbano e dos recursos hídricos, bem como na recuperação e preservação dos espaços urbanos protegidos, com regulamentação específica para as áreas urbanas consolidadas;
- VIII. criação de instrumentos e incentivos econômicos para a preservação, recuperação e proteção de áreas urbanas ambientalmente sensíveis, degradadas ou sujeitas à degradação;
- IX. reconhecimento de que parte das APPs urbanas sofreu ocupação irregular, resultando em degradação e descaracterização ambiental, configurando passivo ambiental que deve ser objeto de regularização fundiária e de ações de recuperação ambiental, quando técnica e economicamente viáveis;
- X. consideração dos problemas urbanos como problemas ambientais, devendo ser enfrentados de forma integrada;
- XI. tratamento da regularização fundiária como componente do passivo ambiental urbano, devendo integrar as políticas públicas das cidades sustentáveis, com a participação coordenada dos entes públicos e da sociedade civil;
- XII. inclusão de critérios e requisitos ambientais em projetos de recuperação de áreas urbanas degradadas, com vistas à sustentabilidade das APPs urbanas remanescentes, mediante a adoção de instrumentos de proteção e recuperação previstos em marco regulatório próprio.

Art. 2º Para os fins desta Lei, consideram-se áreas urbanas consolidadas aquelas que atenderem, cumulativamente, aos seguintes critérios:

- I. estejam incluídas no perímetro urbano ou em zona urbana, nos termos de lei municipal específica;
- II. disponham de sistema viário implantado;
- III. estejam organizadas em quadras e lotes predominantemente edificados;
- IV. apresentem uso predominantemente urbano, caracterizado pela presença de edificações destinadas a atividades residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou de prestação de serviços;
- V. disponham de, no mínimo, dois dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:



ÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇARIGUAMA

Estado de São Paulo

- a) meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- b) sistema de abastecimento de água;
- c) sistema de esgotamento sanitário;
- d) rede de iluminação pública, com ou sem distribuição domiciliar;
- e) escola de ensino fundamental ou unidade básica de saúde, localizada a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

Parágrafo único. Em áreas urbanas consolidadas, ouvidos os Conselhos Estadual e Municipal de Meio Ambiente, lei municipal específica poderá estabelecer faixas marginais distintas daquelas previstas na legislação ambiental federal, desde que observadas as seguintes condições:

- I. vedação à ocupação de áreas sujeitas a desastres ambientais;
- II. compatibilidade com as diretrizes do plano de recursos hídricos, plano de bacia, plano de drenagem urbana ou plano municipal de saneamento básico, quando existentes;
- III. previsão de que as atividades e empreendimentos a serem instalados em Áreas de Preservação Permanente urbanas estejam enquadrados nas hipóteses de utilidade pública ou interesse social, nos termos da legislação ambiental vigente.

Art. 3º Para os fins desta Lei, aplicam-se as seguintes definições:

- I. Área de Preservação Permanente (APP): área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico da fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;
- II. Uso alternativo do solo urbano: substituição de vegetação nativa ou formações sucessoras por outras formas de ocupação e uso do solo, tais como atividades residenciais, comerciais, industriais, de serviços, transporte ou assentamentos humanos;
- III. Utilidade pública: atividades ou intervenções de relevante interesse coletivo, entre as quais se incluem:
 - a) ações de segurança nacional ou proteção sanitária;
 - b) obras de infraestrutura relacionadas a concessões e serviços públicos, como transporte, sistema viário (inclusive o necessário aos parcelamentos do solo urbano), saneamento, energia, telecomunicações e radiodifusão;
 - c) ações e obras de defesa civil;
 - d) intervenções que proporcionem comprovadamente a melhoria das funções ambientais das APPs;



ÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇARIGUAMA

Estado de São Paulo

e) outras atividades similares, desde que devidamente caracterizadas e motivadas em procedimento administrativo próprio, quando inexistirem alternativas técnicas e locacionais, conforme definido em ato do Chefe do Poder Executivo Federal.

- IV. Interesse social: compreende, entre outros, os seguintes casos:
- a) ações essenciais à proteção da vegetação nativa, como controle de incêndios, erosão, espécies invasoras e proteção de plantios nativos;
 - b) implantação de infraestrutura pública destinada a esporte, lazer, educação e cultura ao ar livre;
 - c) regularização fundiária de ocupações em áreas urbanas consolidadas por atividades comerciais, industriais ou de serviços, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;
 - d) outras atividades similares, devidamente caracterizadas e motivadas em procedimento administrativo próprio, quando inexistirem alternativas técnicas e locacionais, conforme ato do Chefe do Poder Executivo Federal.
- V. Regularização fundiária: conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, garantindo o direito à moradia, o cumprimento da função social da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;
- VI. Área de risco: local que apresenta condições geológicas ou estruturais que colocam em perigo a ocupação humana, tais como riscos de deslizamento, erosão, solapamento, rolamento de blocos, inundações, insalubridade, entre outros, conforme definido por órgão competente, especialmente a Defesa Civil;
- VII. Nascente: ponto de afloramento natural do lençol freático com perenidade, que dá origem a um curso d'água;
- VIII. Regularização do imóvel: medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização e/ou averbação de ocupações, edificações e ampliações em APP, de modo a assegurar a função social da propriedade urbana, o direito à moradia e ao meio ambiente equilibrado;
- IX. Perímetro urbano: área do território municipal delimitada por lei específica, integrante do Plano Diretor ou da Lei de Diretrizes Urbanas, que define os limites da zona urbana, excluindo-se a zona rural;
- X. PRAD (Projeto de Recuperação de Área Degradada): conjunto de estudos e medidas, elaborado por profissional habilitado e acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, com o objetivo de reabilitar área degradada e assegurar condições adequadas de uso do solo e conservação dos recursos naturais;



ÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇARIGUAMA

Estado de São Paulo

- XI. Metragem de área não edificável: faixa de terreno medida a partir da margem do corpo hídrico, em ambos os lados, na qual é vedada a edificação;
- XII. Metragem de APP: extensão, em metros, medida a partir da margem do curso d'água, nos dois lados, correspondente à faixa de proteção ambiental estabelecida pela legislação;
- XIII. Área efetivamente urbanizada (ou zona urbana consolidada): espaço caracterizado por elevada densidade populacional, concentração de edificações, presença de infraestrutura urbana e atividades econômicas diversas, conforme os seguintes critérios:
 - a) forte concentração de pessoas, edificações, serviços e atividades econômicas;
 - b) elevada densidade demográfica, em comparação à zona rural;
 - c) infraestrutura urbana implantada, como vias pavimentadas, esgotamento sanitário, iluminação pública e transporte;
 - d) desenvolvimento de atividades comerciais, industriais e de serviços;
 - e) alto grau de urbanização resultante da expansão urbana;
 - f) distinção clara em relação à zona rural, especialmente pela infraestrutura e serviços disponíveis;
 - g) dinamismo econômico e social acentuado;
 - h) relação de interdependência com o meio rural, seja no abastecimento de produtos ou na prestação de serviços;
 - i) reconhecimento de problemas urbanos como favelização, crescimento desordenado e carência de infraestrutura como desafios a serem enfrentados pela política urbana sustentável.

CAPÍTULO II DOS CRITÉRIOS

Art. 4º A definição dos critérios para regularização fundiária em zona urbana consolidada no Município de Araçariguama baseia-se em estudos técnicos específicos sobre a situação dos cursos d'água localizados no perímetro urbano, os quais fundamentam o presente Marco Regulatório das Áreas de Preservação Permanente – APPs.

Parágrafo único. Os referidos estudos técnicos integram a presente Lei na forma de anexo, constituindo parte integrante e indispensável para sua aplicação e interpretação.

Art. 5º Com base nos estudos técnicos que fundamentam este Marco Regulatório, as faixas de Área de Preservação Permanente – APP localizadas em áreas efetivamente consolidadas do perímetro urbano do Município de Araçariguama serão definidas conforme os critérios estabelecidos nos referidos estudos.



ÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇARIGUAMA

Estado de São Paulo

§ 1º A metragem das APPs e das áreas não edificáveis será contada a partir da margem dos cursos d'água, em ambos os lados.

§ 2º As faixas de APP consideradas não edificáveis foram delimitadas de acordo com os parâmetros técnicos constantes dos estudos anexos a esta Lei.

§ 3º As construções existentes em áreas de preservação permanente e em faixas não edificáveis, consolidadas anteriormente à promulgação desta Lei, deverão ser submetidas a processo de regularização, conforme disposto no Capítulo III desta Lei.

Art. 6º Nas Áreas de Preservação Permanente – APPs definidas por esta Lei, a vegetação nativa deverá ser integralmente preservada, sendo admitido o seu manejo apenas nas hipóteses legalmente autorizadas de interesse social, utilidade pública ou baixo impacto ambiental, e desde que precedido de licenciamento ambiental junto ao órgão ambiental competente.

Parágrafo único. Nos casos de regularização de construções consolidadas, nos termos desta Lei, o dever de preservação recairá exclusivamente sobre as parcelas da APP que não se encontrem edificadas, sem prejuízo da regularização do imóvel ou da obra, conforme disposto no Capítulo III desta Lei.

Art. 7º Nas zonas urbanas consolidadas do Município de Araçariguama, nas quais as funções ambientais das Áreas de Preservação Permanente – APPs tenham sido descaracterizadas, será obrigatória a manutenção de faixa marginal não edificável, conforme estabelecido no Diagnóstico Socioambiental que integra o anexo desta Lei, contada a partir da margem dos cursos d'água, independentemente de sua largura.

Art. 8º Esta Lei aplica-se exclusivamente às áreas localizadas nos seguintes bairros do Município de Araçariguama, considerados como zonas urbanas consolidadas para os fins desta legislação:

- I. Centro;
- II. Loteamento Jardim São Francisco;
- III. Loteamento Parque Residencial Antônio Cintra Gordinho;
- IV. Loteamento Jardim Brasil; Loteamento Vila Nova;
- V. Loteamento Villa Real D'Araçariguama;
- VI. Loteamento Jardim Terra Baixa;
- VII. Loteamento Vila Alumínio;
- VIII. Loteamento Jardim Bela Vista – Setor A;
- IX. Loteamento Jardim Bela Vista – Setor B.

§ 1º A inclusão de novos bairros ou a ampliação dos limites territoriais definidos neste artigo dependerá da realização de estudos técnicos específicos e da aprovação por nova lei municipal, precedida de manifestação favorável do Conselho Municipal de Meio Ambiente.



CAMARA MUNICIPAL DE ARAÇARIGUAMA

Estado de São Paulo

§ 2º A aplicação desta Lei restringe-se exclusivamente às áreas expressamente mencionadas neste artigo, ainda que o território municipal de Araçariguama esteja integralmente classificado como zona urbana, nos termos da Lei Municipal nº 120, de 12 de julho de 1995.

CAPÍTULO III DAS CONSTRUÇÕES EXISTENTES, DA REGULARIZAÇÃO E DA COMPENSAÇÃO AMBIENTAL

Art. 9º As construções existentes em áreas consolidadas, localizadas dentro da faixa de Área de Preservação Permanente – APP no perímetro urbano do Município de Araçariguama, deverão ser submetidas a processo de regularização junto à Prefeitura Municipal, por intermédio da Secretaria de Meio Ambiente, Agricultura e Sustentabilidade, nos termos desta Lei.

Art. 10. Após a aprovação desta Lei, os proprietários de imóveis localizados nas áreas abrangidas deverão revisar o sistema de tratamento de esgoto de suas residências junto à Secretaria de Planejamento e Convênios, adequando-o ao sistema oficial adotado pelo Município, mediante apresentação de Projeto Técnico elaborado por profissional habilitado com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Art. 11. As reformas de edificações consolidadas situadas em Áreas de Preservação Permanente – APP e em faixas não edificáveis definidas por esta Lei poderão ser realizadas mediante aprovação de projeto e expedição de alvará de reforma pelo Município, desde que não impliquem ampliação das dimensões externas das edificações.

Parágrafo único. Ficam permitidas as reformas internas nas edificações consolidadas localizadas em APP e faixas não edificáveis, inclusive aquelas que reorganizem a área interna, com divisão em andares, instalação de paredes e mezaninos, sem alteração da área construída externamente.

Art. 12. Ficam vedadas ampliações horizontais das edificações consolidadas localizadas em Áreas de Preservação Permanente – APP e faixas não edificáveis definidas nesta Lei, considerando-se como tais quaisquer alterações nos limites externos das edificações já existentes, salvo exceções para ampliações verticais, desde que estas não resultem em aumento da degradação ambiental já existente no local.

Parágrafo único. São permitidas ampliações nas partes dos imóveis não caracterizadas como Áreas de Preservação Permanente ou faixas não edificáveis, desde que não invadam tais áreas, mediante aprovação de projeto e expedição de alvará de ampliação pelo Município.

Art. 13. Será admitido o corte ou manejo de vegetação nativa existente nas áreas que deixem de ser consideradas não edificáveis a partir da publicação desta Lei, exclusivamente nos casos de dano continuado ao patrimônio, risco de acidente, novas



ÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇARIGUAMA

Estado de São Paulo

construções, ou situações similares, mediante prévio licenciamento ambiental pelo órgão competente, condicionado à adoção de uma das seguintes medidas compensatórias obrigatórias:

- I. dever de transplante das árvores nativas para outra área, com responsabilidade pelo cuidado necessário até a adequada fixação ao solo, salvo quando essa medida se mostrar excessivamente onerosa ou tecnicamente inviável, em razão do porte da vegetação ou da dificuldade de acesso para remoção;
- II. compensação ambiental financeira, por meio de recolhimento ao Fundo Municipal de Preservação do Meio Ambiente, na quantia correspondente a 1 (uma) a 5 (cinco) Unidades Fiscais Municipais – UFM por muda a ser recomposta;
- III. compensação ambiental mediante plantio de mudas de espécies nativas em local preferencialmente indicado pelo interessado ou, na ausência desta indicação, pelo órgão ambiental competente, na proporção mínima de 15 (quinze) mudas para cada exemplar suprimido, devendo ser da mesma espécie quando constarem da Lista Oficial da Flora Ameaçada de Extinção.

Art. 14. É facultado aos proprietários de imóveis canalizar os trechos dos cursos d'água que atravessem seus terrenos ou com eles confrontem, mediante apresentação de Projeto Técnico elaborado por profissional habilitado, com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e demais documentos exigidos, para obtenção do licenciamento ambiental junto ao órgão competente, observados os padrões técnicos uniformes que serão definidos pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 15. É facultado aos proprietários de imóveis realizar o desassoreamento dos trechos do arroio que apresentem necessidade para garantir o fluxo normal das águas, mediante apresentação de Projeto Técnico elaborado por profissional habilitado, com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e demais documentos exigidos, para obtenção do licenciamento ambiental junto ao órgão competente.

Art. 16. Como forma de compensação prevista no caput deste capítulo, 2% (dois por cento) do valor arrecadado a título de IPTU das residências, comércios e indústrias situados na faixa de 30 (trinta) metros de cada lado dos arroios constantes do estudo socioambiental serão revertidos ao Fundo Municipal de Preservação do Meio Ambiente.

Parágrafo único. Os recursos provenientes dessa compensação ambiental deverão ser destinados a investimentos em programas de recuperação e proteção de nascentes, recuperação das Áreas de Preservação Permanente, pagamento por serviços ambientais nas micro bacias urbanas, programas de melhoria de praças, saneamento básico, estudos socioambientais, revitalização de espaços públicos, aquisição de veículos e equipamentos para o Departamento Municipal de Meio Ambiente (DEMA), dentre outras ações previstas na Lei Complementar nº 168, de 29 de setembro de 2021.



ÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇARIGUAMA

Estado de São Paulo

CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 17. Ficam preservadas as decisões administrativas e judiciais proferidas em processos ou procedimentos já concluídos, tais como Termos de Ajustamento de Conduta (TAC) e Projetos de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD), não se aplicando a eles as disposições previstas nesta Lei.

Art. 18. As áreas que forem submetidas à regularização fundiária urbana, localizadas dentro do perímetro delimitado para as Áreas de Preservação Permanente previstas nesta Lei, deverão observar as legislações específicas vigentes sobre regularização fundiária urbana, especialmente a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e o Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018.

Art. 19. As infrações decorrentes do descumprimento das disposições desta Lei sujeitarão os infratores à aplicação das penalidades previstas na Lei Complementar nº 168, de 29 de setembro de 2021.

Art. 20. O Poder Executivo Municipal fica autorizado a regulamentar, por meio de Decreto, os aspectos necessários à execução e cumprimento desta Lei.

Art. 21. O Estudo Socioambiental, acompanha esta Lei como parte integrante de seu marco regulatório.

Art. 22. As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias do Município, suplementadas se necessário.

Art. 23. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Araçariguama, 8 de outubro de 2025.

Paulo Volcov
Presidente