

PROJETO DE LEI N. /2023

Dispõe sobre o parcelamento do solo na região de sobreposição das áreas de proteção ambiental estaduais e federal no município de Lagoa Santa.

CAPÍTULO I – DOS OBJETIVOS

Art. 1 -Esta lei dispõe sobre o parcelamento do solo no município de Lagoa Santa no que diz respeito às áreas do município que possuem responsabilidades compartilhadas com as seguintes Unidades de Conservação ou Área de Proteção Especial:

- a) Área de Proteção Especial Aeroporto (estadual)
- b) Parque estadual do sumidouro (estadual)
- c) Refúgio da vida silvestre macaúbas (estadual)
- d) Monumento natural várzea da lapa (estadual)
- e) Área de Proteção Ambiental Carste de Lagoa Santa (federal);

Art. 2 -Compreendem os objetivos desta lei:

- I. Compatibilização do planejamento municipal com a unidade de conservação federal e as unidades de conservação e área protegida estadual;
- II. Definição das áreas que serão passíveis de novos empreendimentos, assim como a definição de parâmetros de uso e ocupação destas áreas em consonância com as definições de proteção ambientais;
- III. Definição de medidas de contenção de novos empreendimentos em locais cujas características ambientais não sejam adequadas;
- IV. Definição de mecanismos para proteger as Áreas de Preservação Permanente e fragmentos florestais significativos, inseridas ou não nas áreas de proteção ambiental reconhecidas pelo Sistema Nacional de Unidades de Conservação.

CAPÍTULO II – DO PARCELAMENTO DO SOLO NAS ÁREAS DE SOBREPOSIÇÃO

Art. 3 - O parcelamento do solo nas áreas de sobreposição com as unidades de conservação ambiental citadas no artigo 1º, além de seguir as disposições existentes nesta lei, deverá seguir os ritos processuais necessários de cada unidade de conservação e observar as disposições da Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal) que autorizam excepcionalmente a construção de vias e equipamentos de infraestrutura urbana de loteamentos, em especial, saneamento, em áreas de preservação permanente (artigo, 3º, VIII, “b”), considerando-as intervenções de utilidade pública e também as áreas verdes.

SEÇÃO I – DA DEFINIÇÃO DO PERÍMETRO

Art. 4 -São diretrizes gerais para definição do perímetro urbano, controle do uso e ocupação do solo e defesa da qualidade ambiental:

- I. Proteger um dos mais importantes sítios arqueológicos e espeleológicos do país e sua riqueza científica e cultural;
- II. Controle ordenado da expansão urbana, de forma a promover a interligação das vias existentes e distribuição equilibrada dos equipamentos públicos, em consonância com as diretrizes e determinações existentes nos Planos de Manejo das Unidades de Conservação, quando existentes;
- III. Garantir o desenvolvimento da região, utilizando zoneamentos e gerenciamento adequados, orientando as atividades produtivas de forma a coibir a degradação ambiental, possibilitando a proteção dos recursos naturais;
- IV. Busca pela adoção e implantação de técnicas que promovam a geração e retenção de água no território, buscando promover a recarga hídrica, em especial na Área de Proteção Ambiental - APA Carste de Lagoa Santa;
- V. Urbanização de baixo impacto, priorizando as alternativas de menor impacto ambiental;
- VI. Incentivo a geração de emprego e renda a partir de usos econômicos compatíveis com a sustentabilidade ambiental;
- VII. Conscientização da população sobre as características específicas do local e das ferramentas para manutenção e recuperação de suas qualidades ambientais;
- VIII. Fomento a políticas e instrumentos para uma melhor conservação do solo.

Art. 5 - Somente será permitido o loteamento em glebas que tangenciem a área urbana consolidada, observados ainda a garantia de duas das seguintes características:

- I. Glebas que sejam cortadas ou tangenciem sistema viário oficial;
- II. Glebas que possuam viabilidade de abastecimento de água;
- III. Glebas que possuam algum equipamento público a uma distância máxima de 3 km;

§ 1º. Para efeito do caput deste artigo, entende-se por área urbana consolidada aquela servida de malha viária oficial implantada e que tenha cumulativamente, distribuição de energia, limpeza urbana e abastecimento de água potável.

§ 2º. Caso a gleba pretendida para parcelamento não possua as características II e III, poderá, a cargo do empreendedor complementar a infraestrutura urbana para atendimento das condicionantes de parcelamento.

SEÇÃO II – DOS ZONEAMENTOS

Art. 6 -Os zoneamentos utilizados na proposta urbanística definidos nesta lei possuem os mesmos parâmetros que os existentes na Lei 4.129/2018.

Art. 7 -As Macrozonas Ambientais Estratégicas possuem as seguintes diretrizes:

- I. Conservar, preservar e garantir a conectividade da paisagem natural;

- II. Permitir apenas usos e formas de ocupação que contribuam para a sua conservação ou recuperação, bem como para a sua manutenção, vedados usos que possuam potencial de contaminação dos recursos hídricos superficiais e subterrâneos e de supressão de fragmentos expressivos de vegetação natural;
- III. Promover proteção das nascentes e cursos d'água;
- IV. Fomentar a proteção e recomposição das zonas de recarga e Áreas de Preservação Permanentes (APPs);
- V. Fomentar o turismo de caráter natural, comunitário e ecológico;
- VI. Preservar e conservar a conectividade ecológica nas áreas de interesse ambiental;

Art. 8 -São diretrizes para as sobrezonas de Restrição Geotécnica:

- I. Restringir a ocupação em áreas classificadas como de suscetibilidade alta a ocorrência de deslizamentos, queda e rolamento de blocos, instituindo a recuperação da cobertura vegetal, quando ~~a mesma~~ se encontrar degradada;
- II. As demandas para intervenção e/ou supressão de vegetação, devem ser realizadas priorizando a conservação da vegetação nativa.
- III. Tratar como relevantes as características geológicas, geomorfológicas e pedológicas nestas áreas, quando houver qualquer intervenção antrópica;
- IV. Considerar os processos geodinâmicos que podem ser deflagrados bem como seus respectivos alcances, caso ocorra qualquer intervenção antrópica;
- V. Obrigatoriedade de realização de laudos geológicos-geotécnicos caracterizando quando houver, a partir do projeto de parcelamento e edificação, os eventuais riscos geológicos e geomorfológicos, assim como as intervenções estruturais necessárias para a eliminação do risco;
- VI. Nas áreas com maior vulnerabilidade carstica, a execução de obras deve vir prescindida de sistemas de escoamento de drenagem adequados a hidrologia e condições de infiltração locais;
- VII. Na zona de restrição geotécnica localizada na parte sul da Macrozona Ambiental Estratégica Leste, o parcelamento do solo somente será possível com a implementação de sistema de coleta de efluentes e consequente destinação para tratamento.

SEÇÃO III – DOS TRECHOS QUE RESTRIÇÕES A OCUPAÇÃO E OU ÁREA DE VULNERABILIDADE AMBIENTAL

Art. 9 -A aprovação de novos empreendimentos sobre zonas de restrição geotécnica deverá ser precedida de laudo de estabilidade geotécnica com respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica.

Art. 10 - Somente será admitido novos parcelamentos na área que compreende a Macrozona Ambiental Oeste mediante a instalação e interligação na rede de coleta e tratamento de efluentes.

Art. 11 - Na Macrozona Ambiental Estratégica Leste será permitido o parcelamento do solo desde que interligados às redes de abastecimento de água e de esgotamento sanitário se existentes, sendo necessário para sua aprovação atestado de

viabilidade por parte da concessionária, salvo nos casos em que os lotes mínimos forem acima de 1000 m² e a localidade não possua rede de coleta de esgoto, sendo permitida a introdução de fossas sépticas de acordo com norma da ABNT;

SEÇÃO IV – DA INFRAESTRUTURA URBANA

Art. 12 - Deverá o executivo municipal, na fase de Diretrizes Municipais para novos loteamentos, determinar as conexões viárias necessárias para melhorar a fluidez do trânsito.

Art. 13 - Em ambas as macrozonas ambientais estratégicas, em novos parcelamentos do solo nas ruas classificadas como locais, a pavimentação deverá se dar prioritariamente por calçamento ou piso poliédrico.

Parágrafo único: Ficará a cargo da Secretaria de Desenvolvimento Urbano a deliberação pela exigência do calçamento e/ou poliédrico.

SEÇÃO V – DOS PARAMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 14 - Além da taxa de permeabilidade exigida pelo zoneamento municipal, as novas edificações inseridas na APA Carste, deverão ter dispositivos de captura das águas de chuvas e direcionamento das mesmas para caixas de infiltração, para fins de redirecionamento da água para o lençol freático e otimização do sistema de drenagem municipal.

- I. Para o dimensionamento do reservatório, o cálculo deverá levar em consideração 30 litros de para cada m² de telhado.
- II. Quando os aspectos técnicos inviabilizarem a alternativa de infiltração, será tolerável o mecanismo de retenção das águas.
- III. Os dispositivos de infiltração deverão se distanciar em no mínimo 1,5 metros (um metro e cinquenta centímetros) de qualquer estrutura cimentícia subterrânea da edificação.
- IV. A caixa de infiltração poderá ser substituída por reservatório de águas de chuva a critério do munícipe, desde que o dimensionamento obedeça ao disposto nesta lei e a ABNT-NBR 15.527 ou outra que a suceda.

SUBSEÇÃO I – DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 15 - Os novos parcelamentos do solo realizados nas Macrozonas Ambientais Estratégicas leste e oeste, deverão atender os requisitos legais existentes, além de:

- I. Caso exista APP degradada dentro da gleba a ser parcelada, será condicionante para a aprovação do projeto a apresentação do Plano de Recuperação de Áreas Degradadas – PRAD. O termo de recebimento do loteamento não irá retirar a responsabilidade do empreendedor de concluir o PRAD.

- II. A área verde definida por lei que não se caracteriza como APP, deverá ser entregue ao município com uma árvore plantada para cada 18m² (dezoito metros quadrados), com altura mínima de 1,6 metros (um metro e sessenta centímetros) e que, prioritariamente, faça parte do bioma local;
- III. As praças deverão ser arborizadas com espécies adequadas às características locais;
- IV. As compensações ambientais de empreendimentos que possuam intervenção ambiental (supressão de vegetação) em quantitativo superior à 1000 árvores e/ou maciço florestal relevante, deverão ser estabelecidas por meio de legislação específica, editada pelo município, podendo essa inclusive ser regularizada por meio de pagamento pecuniário ao Fundo Municipal de Meio Ambiente em critérios a serem definidos pela equipe técnica da Diretoria de Meio Ambiente.

SEÇÃO VI – DAS ÁREAS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 16 - A política habitacional do município está expressa na Lei Municipal 3.994/2017.

SEÇÃO VII – DA PROTEÇÃO AMBIENTAL, PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL

Art. 17 - Para as APPs com alterações ambientais significativas e que não desenvolvam de forma plena os seus serviços ambientais, contidas dentro das áreas já parceladas, os proprietários dos terrenos deverão apresentar e executar o Plano de Recuperação de Áreas Degradadas – PRAD – para a APP.

Art. 18 - A compensação florestal, de que trata a Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, decorrente do corte ou da supressão de vegetação nativa por empreendimentos, deve ser realizada na mesma Macrozona Ambiental Estratégica em que for realizada a intervenção.

Art. 19 - Em caso de inviabilidade de realizar a compensação florestal na mesma macrozona, devendo ser devidamente comprovada, a compensação florestal pode ser realizada prioritariamente na outra Macrozona Ambiental Estratégica.

Art. 20 - As ações de compensação florestal devem comprovar importância para a formação de corredores ecológicos.

Art. 21 - Nas áreas das Macrozonas Ambientais Estratégicas, os fragmentos expressivos de cobertura vegetal (superiores a 2 hectares) deverão ser preservados e qualquer autorização de supressão vegetal deverá vir acompanhada da devida justificativa com base nas hipóteses de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental e haver a devida compensação ambiental prioritariamente dentro da mesma macrozona.

SEÇÃO VIII – DAS OBRIGAÇÕES PECUNIÁRIAS AO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO

Art. 22 - A Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU) é instrumento de política urbana que consiste na contrapartida a ser prestada pelo beneficiário de alteração do uso do solo rural para o solo urbano, nos termos do art. 29 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. A contrapartida prevista no caput deste artigo consiste em obrigação pecuniária estabelecida nos termos desta Lei e devida ao Poder Público Municipal.

Art. 23 - O valor da contrapartida financeira tomará como base de cálculo o diferencial de valorização imobiliária da área multiplicado pela área da alteração, a partir da seguinte fórmula de cálculo:

$Cp = ((Vtu - Vtr) \times Tt) \times 15\%$, na qual:

- I. Cp é o valor monetário da contrapartida;
- II. Vtu é o valor estimado do metro quadrado da terra urbana;
- III. Vtr é o valor do metro quadrado da terra rural;
- IV. Tt é tamanho do terreno em metros quadrados.

§ 1º. O valor estimado do metro quadrado da terra urbana (Vtu) será calculado a partir do valor do metro quadrado da terra rural multiplicado pelo fator de valorização igual a 4 (quatro).

§ 2º. O valor da terra rural (Vtr) é definido conforme as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT - nº 14653-3, de 30 de maio de 2004, ou por outra norma expedida pelo mesmo órgão que vier a esta suceder.

§ 3º. A cobrança da contrapartida financeira se dará como condicionante para aprovação de parcelamento do solo em Lagoa Santa, podendo a mesma ser dividida em até 48 (quarenta e oito) vezes.

§ 4º. O termo de recebimento do loteamento somente será emitido com o cumprimento de todas as obrigações estabelecidas nesta Lei e com a quitação completa da OOAU pelo beneficiário.

Art. 24 - O não pagamento da OOAU enseja a cobrança de multa e inscrição do beneficiário em dívida ativa do Município.

Art. 25 - Além da Outorga Onerosa de Alteração de Uso, a lei Municipal 2.862/2008 dispõe sobre a cobrança da Outorga Onerosa do Direito de Construir, como uma outra ferramenta que atende o item VII do Artigo 42-B do Estatuto da Cidade.

CAPÍTULO III – DA FISCALIZAÇÃO

Art. 26 - Será considerada infração qualquer discordância em relação ao estabelecido nesta lei e nas demais legislações aplicáveis à espécie, como o Código Florestal e a Lei municipal nº 4278/2018.

Art. 27 - A Prefeitura de Lagoa Santa e o ICMBio, promoverão ações conjuntas de fiscalização na área de vulnerabilidade de poluição dos aquíferos, localizada a sul da APA Carste Lagoa Santa, para verificação de possíveis edificações que estejam utilizando dispositivos de tratamento de efluentes em desconformidade às normas estabelecidas na legislação vigente estar gerando poluição dos aquíferos.

- I. O proprietário será notificado para que no prazo de 90 dias, adeque seu dispositivo conforme norma ABNT de tanques sépticos, ou ligue à rede, caso exista.
- II. Caso o proprietário não atenda a solicitação, resultará no pagamento de multa equivalente à 2x o valor do último IPTU lançado;
- III. O valor da multa se multiplica por 2x a cada reincidência;
- IV. O prazo poderá ser prorrogado uma única vez a pedido do interessado, mediante comprovação técnica de inviabilidade de conclusão da adequação e aprovação da SDU.
- V. A adequação não exime o proprietário da responsabilização e autuação em caso de infração ambiental comprovada.

Art. 28 - O parcelamento, desbobro, remembramento, ou qualquer outra figura jurídica ou cartorial, mesmo que de imóveis rurais, que vise mudanças na disposição e metragem dos lotes no perímetro urbano e que não tenha aprovação da Prefeitura municipal, será considerado ilegal.

- VI. O parcelamento ilegal será imediatamente embargado;
 - I. A continuidade do parcelamento resultará no pagamento de multa equivalente à 3x o valor do último IPTU lançado;
 - II. O valor da multa se multiplica por 2x a cada reincidência;
 - III. O parcelamento do solo somente poderá prosseguir com a aprovação do projeto pelo Município.
 - IV. Este artigo não isenta o infrator a outras penalidades previstas na legislação municipal, estadual e federal.

Art. 29 - O parcelamento rural, desdobro, remembramento, ou qualquer outra figura jurídica ou cartorial que vise mudanças na disposição e metragem das glebas na área rural de Lagoa Santa e que não tenha aprovação da prefeitura municipal, será considerado ilegal.

- I. O parcelamento ilegal será imediatamente embargado;
- II. A continuidade do parcelamento resultará no pagamento de multa equivalente à 1.000x o valor do último ITR lançado;
- III. O valor da multa se multiplica por 2x a cada reincidência;
- IV. O parcelamento do solo somente poderá prosseguir com a aprovação do projeto pelo Município, respeitada a função social da propriedade rural definida no Estatuto da Terra, Lei Federal 4.504/1964.
- V. Este artigo não isenta o infrator a outras penalidades previstas na legislação municipal, estadual e federal.

Art. 30 - A continuidade do uso da propriedade em desconformidade com o conteúdo do Plano Diretor Municipal, Planos de Manejo, quando existirem, leis estaduais e esta lei, poderá levar o proprietário a ser desapropriado por pagamento de dívidas públicas.

- I. O Município deverá manter histórico de autuações realizadas ao proprietário para se caracterizar a perda da propriedade.
- II. A procuradoria jurídica irá fundamentar o processo para qualificação do proprietário em conformidade com o caput do artigo.

Art. 31 - O munícipe (pessoa física ou jurídica) que comprovadamente ~~cortar~~ suprimir vegetação em área em que for constatada a implantação de parcelamentos irregulares como os descritos nos artigos 29 e 30, sofrerá penalidade de pagamento de multa de 400UPFLS por árvore por árvore cortada, bem como fica obrigado a reparar o dano ambiental, mediante critérios técnicos da Diretoria de Meio Ambiente, sem prejuízo das sanções penais, caso existam.

CAPÍTULO IV – DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 32 - Os parâmetros urbanísticos e ambientais existentes nesta lei irão se sobrepor à legislação do Plano Diretor em vigor.

Parágrafo único: os demais parâmetros não especificados aqui, deverão seguir o respectivo zoneamento e demais leis municipais.

Art. 33 - As associações de bairro devidamente qualificadas são aptas a receber mudas para plantio estritamente em áreas públicas e reposição de mudas.

Art. 34 - O Município buscará, como forma de prevenção da atividade loteadora ilegal, a integração de iniciativas e o compartilhamento de informações com o Registro de Imóveis, o Ministério Público, o Instituto Estadual de Florestas – IEF, o ICMBio, a Polícia Militar Ambiental, as Associações de Moradores e representantes do Setor Imobiliário local, cabendo à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano a gestão de tais informações.

Art. 35 - Ficará a cargo da Procuradoria Jurídica do Município de Lagoa Santa, com auxílio técnico da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, a manifestação e parecer sobre casos omissos a esta lei.

Art. 36 - Compõe o anexo desta lei o novo mapeamento de zoneamento municipal.

Art. 37 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revoga-as as disposições em contrário, em especial o mapa de zoneamento existente na lei 4.129/2018.

Lagoa Santa xx/xx/2023

