

PROJETO DE LEI N. /2023

CAPÍTULO XX – DEFINE AS REGRAS DE PARCELAMENTO E USO DO SOLO NAS MACROZONAS AMBIENTAIS ESTRATÉGICAS

Art. 1 - As Macrozonas Ambientais Estratégicas correspondem às áreas no território municipal onde há sobreposição com as unidades de conservação conforme definição abaixo e apresentado no ANEXO I:

- I. Macrozona Ambiental Estratégica Leste: Corresponde ao território municipal onde há sobreposição com o Refúgio da Vida Silvestre Macaúbas, respeitados os 3km para fins de licenciamento definidos pela resolução CONAMA 428/2010.
- II. Macrozona Ambiental Estratégica Oeste: Corresponde ao território municipal onde há sobreposição com a Área de Proteção Especial Aeroporto (estadual), Parque estadual do sumidouro (estadual), Monumento natural várzea da lapa (estadual), Área de Proteção Ambiental Carste de Lagoa Santa (federal), respeitadas as Zonas de amortecimento definidas no Plano de Manejo, quando existentes.

Art. 2 - São diretrizes das Macrozonas Ambientais Estratégicas:

- I. Preservar e conservar 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 florestais significativos;
- 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. Mapear e fomentar o turismo de caráter natural, comunitário e ecológico;
- VI. Promover a criação de corredores ecológicos entre os fragmentos florestais, a fim de conectar estes com áreas de preservação permanente ou unidades de conservação já estabelecidas;
- VII. Garantir a diversidade de usos e renda em consonância com os regramentos ambientais.

SEÇÃO I – DOS OBJETIVOS

Art. 3 - 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 Lei Federal 9.985/2000.

SEÇÃO II – DO PARCELAMENTO DO SOLO NAS MACROZONAS AMBIENTAIS ESTRATÉGICAS

Art. 4 - O parcelamento do solo nas Macrozonas Ambientais Estratégicas deverão seguir as disposições existentes nesta lei.

Art. 5 - O parcelamento do solo nas Macrozonas Ambientais Estratégicas deverá ainda seguir as disposições existentes nos artigos 36 e 46 da Lei Federal 9.985/2000.

Art. 6 - Nos processos de licenciamento ambiental para fins de parcelamento do solo na área da APA Carste será obrigatório a autorização do órgão gestor.

Parágrafo único: Para desmembramentos será necessário em glebas a partir de 20.000 metros quadrados.

SUBSEÇÃO I – DA DEFINIÇÃO DO PERÍMETRO

Art. 7 - 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 de forma equilibrada, bem como a distribuição eficiente dos equipamentos públicos, em consonância com as diretrizes e determinações existentes nos atos de criação e 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, promovendo 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, assim definidas pela legislação ambiental;
- VI. Incentivo a geração de emprego e renda a partir de usos econômicos compatíveis com a sustentabilidade ambiental;
- VII. Conscientizar a população sobre as características específicas do local e das ferramentas para manutenção e recuperação de suas qualidades ambientais;
- VIII. Fomentar as políticas e instrumentos para uma melhor conservação do solo.

Art. 8 - 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.

SUBSEÇÃO II – DOS ZONEAMENTOS

Art. 9 - 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 alterada e de forma a comprometer a estabilidade geotécnica local;
- 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 cárstica, a execução de obras deve vir prescindida de sistemas de escoamento de drenagem adequados a hidrologia e condições de infiltração locais, condizentes com cada etapa de obra e período operacional;
- 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.

- VIII. A construção ou implantação de fossas sépticas ou outra forma de tratamento estático em zonas de restrição geotécnica ou de vulnerabilidade ambiental deve ser condicionante para a liberação do documento de habite-se, quando esse tipo de tratamento for possível.
- IX. Nas zonas de restrição geotécnica localizada na Macrozona Ambiental Estratégica Oeste, o parcelamento do solo somente será possível fora das áreas de ocorrência ambiental conforme estabelecido no Plano de Manejo da APA Carste de Lagoa Santa.

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

Art. 10 - 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. 11 - 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. 12 - 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.

SUBSEÇÃO IV – DA INFRAESTUTURA URBANA

Art. 13 - Deverá o executivo municipal, na fase de Diretrizes Municipais para novos loteamentos, determinar as conexões viárias necessárias para melhorar a fluidez do trânsito, respeitando as restrições ambientais

Art. 14 - Em ambas as macrozonas ambientais estratégicas, em novos parcelamentos do solo nas ruas classificadas como locais, a pavimentação deverá se dar prioritariamente por calçamento, intertravado ou piso poliédrico, sendo necessária a apresentação de justificativa técnica de caráter urbano e ambiental quando houver a adoção de outro pavimento.

Art. 15 - Parágrafo único: Ficará a cargo da Secretaria de Desenvolvimento Urbano a deliberação pela exigência do calçamento e/ou poliédrico.

SUBSEÇÃO V – DOS PARAMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 16 - Além da taxa de permeabilidade exigida pelo zoneamento municipal, as novas edificações inseridas na Macrozona Ambiental Estratégica Oeste, 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 da caixa de infiltração/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 aplicável 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.

Art. 17 - Os novos parcelamentos do solo realizados nas Macrozonas Ambientais Estratégicas, 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 e a devida recuperação das áreas;
- II. As áreas verdes dos novos loteamentos deverão possuir projeto paisagístico de humanização, e serem executados antes do termo de recebimento;
- III. As praças deverão ser arborizadas com espécies adequadas às características locais;

SUBSEÇÃO VI – DA PROTEÇÃO AMBIENTAL, PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL

Art. 18 - Para as APPs 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.

Parágrafo único: O município poderá responsabilizar a associação de condôminos, quando existente, para cumprir a responsabilização.

Art. 19 - A compensação florestal decorrente do corte ou da supressão de vegetação nativa por empreendimentos, deverá ser realizada com base na legislação

em vigor, além deve ser realizada prioritariamente na mesma Macrozona Ambiental Estratégica em que for realizada a supressão de vegetação.

- I. Em caso de inviabilidade de se realizar a compensação florestal na mesma macrozona, devendo ser devidamente comprovada, a compensação florestal poderá ser realizada prioritariamente na outra Macrozona Ambiental Estratégica estabelecidas pelo município.
- II. Em caso de inviabilidade de se realizar a compensação florestal na outra macrozona, devendo ser devidamente comprovada, a compensação florestal poderá ser realizada prioritariamente em outro local no município.
- III. Em caso de inviabilidade de se realizar a compensação florestal em qualquer área municipal, devidamente comprovada, poderá se dar em pecúnia, conforme legislação municipal.
- IV. As ações de compensação florestal devem comprovar importância para a formação de corredores ecológicos ou conectividade entre fragmentos florestais.

Art. 20 - Os fragmentos florestais significativos (superiores a 2 hectares) possuem interesse de preservação 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 e dentro do município.

Art. 21 - Havendo remanescentes de vegetação natural representativos e zonas de vida silvestre nas áreas em que há sobreposição com a APA Carste e identificadas nas diretrizes de parcelamento, as mesmas deverão ser preservadas.

SUBSEÇÃO VII – 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:

$$Cp = ((Vtu - Vtr) \times Tt) \times 0,5\%, \text{ na qual:}$$

- 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 3 (três).

§ 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 XX – DA FISCALIZAÇÃO[CdM1]

Art. 26 - Será considerada infração qualquer discordância em relação ao estabelecido neste capítulo e nas demais legislações aplicáveis, como o Código Florestal e a Lei municipal nº 4.278/2018, competindo ao município sua fiscalização.

Parágrafo Único: Constatada a irregularidade ou ilegalidade das ações, o pagamento das multas não isentará o infrator da obrigação de recuperar a área, podendo o município adotar Termos de Ajustamento de Conduta para garantia e acompanhamento das ações.

Art. 27 - A Prefeitura de Lagoa Santa deverá articular com os demais entes federativos, com atribuições compartilhadas no território visando promover 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, desdobro, remembramento, ou qualquer outra figura jurídica ou cartorial, mesmo que de imóveis rurais em zonas urbanas, que vise mudanças na disposição e metragem dos lotes no município 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, além da recomposição ambiental, se for o caso.

Art. 29 - O parcelamento rural, desdobro, remembramento, ou qualquer outra figura jurídica ou cartorial que vise mudanças na disposição e metragem das glebas no município 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, além da recomposição ambiental, se for o caso.

Art. 30 - A continuidade do uso da propriedade em desconformidade com o conteúdo do Plano Diretor Municipal, Planos de Manejo, quando existirem, leis estaduais, 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.[CdM2]

Art. 31 - O munícipe (pessoa física ou jurídica) que comprovadamente suprimir vegetação em área em que for constata a implantação de parcelamentos irregulares como os descritos neste capítulo, sofrerá penalidade de pagamento de multa de 400UPFLS 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.[CdM3]

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 32 - Nas novas edificações realizadas no município, e que por interesse do proprietário, tiver cumulativamente os seguintes itens:

- Localizar áreas de permeabilidade do solo mínima exigida por lei, em terreno natural, vegetada e arborizada de frente para o logradouro público, excetuando-se a área de afastamento frontal obrigatória por lei;
- Permitir a permeabilidade visual destes jardins e áreas verdes a partir do logradouro público.

§ 1º. poderá utilizar a mesma área equivalente a título de potencial construtivo adicional não oneroso.

§ 2º. A outorga não onerosa descrita não se aplicará em loteamentos fechados.[CdM4]

Art. 33 - As associações de bairro, associações sem fins lucrativos e os entes públicos, devidamente qualificadas são aptas a receber mudas para plantio estritamente em áreas públicas e reposição de mudas.

Parágrafo único: A doação não poderá estar vinculada à áreas onde há obrigação de recuperação ambiental estabelecida em processos administrativos.[CdM5]

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.[CdM6]

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.[CdM7]

ALTERAÇÕES NA LEI VIGENTE

Revogação dos artigos 63, 64, 65, 66, 67 e 68. Justificativa: Visando a simplificação legislativa definida no artigo 2º, inciso XV do Estatuto da Cidade, entendemos ser possível a revogação destes artigos tendo em vista que seu conteúdo não agrega valor técnico ao documento. As macrozonas não são dotadas de nenhum parâmetro urbanístico e nenhuma regra de uso e ocupação do solo. Na prática, o município adota somente o mapa com os zoneamentos. A existência de dois mapas diferentes nos anexos da lei pode gerar dúvidas quanto sua aplicabilidade.

Revogação do inciso “VIII – Anexo VIII – Mapa de macrozoneamento” existente no artigo 196. Justificativa: Continuidade da análise existente no item anterior.

Art. 57 passa a ter a seguinte redação:

“Para definição do novo perímetro urbano e do zoneamento, estabelecidos, respectivamente, nos Capítulos II, III e IV deste Título, foram considerados os seguintes aspectos do território de Lagoa Santa.”^[CdM8]

Art. 69 passa a ter a seguinte redação:

“A Zona Urbana Especial Zona Urbana Especial I admite o uso residencial unifamiliar de baixa densidade, comércio e serviço, devendo ser estimulado à implantação de equipamentos voltados à cultura, esporte, turismo e lazer.”

Art. 71 passa a ter a seguinte redação:

“A Zona Urbana Especial II (ZUE II) constitui as áreas reconhecidas por sua fragilidade natural e buscam o amortecimento da expansão urbana sobre as áreas mais frágeis no município.”

Art. 72 passa a ter a seguinte redação:

“A ZUE II admite o uso de atividades econômicas, com prioridades aquelas ligadas à baixo impacto ambiental e usos rurais.”

Art. 73 passa a ter a seguinte redação:

“Constitui objetivo fundamental do zoneamento classificar, a partir do planejamento territorial, as porções do território municipal de acordo com os tipos de vocações e usos estabelecidos ou recomendados, orientando o desenvolvimento sustentável do Município de Lagoa Santa.”

Art. 74 passa a ter a seguinte redação:

“O território do Município de Lagoa Santa fica subdividido, em função das possibilidades de adensamento e uso do solo, nas seguintes zonas, conforme Anexo IX - Mapa do Zoneamento:

- I. Zona de Adensamento Preferencial (ZAP);
- II. Zona Consolidada Adensada (ZCA);
- III. Zona de Adensamento Restrito I (ZAR);
- IV. Zona Econômica (ZE);
- V. Zona Econômica de Porte (ZEP);
- VI. Zona de Interesse Social (ZEIS);
- VII. Zona de Interesse Cultural (ZIC);
- VIII. Zona de Interesse Federal (ZIF);
- IX. Zona de Proteção Ambiental (ZPAM);
- X. Zona Urbana Especial I (ZUE-I);
- XI. Zona Urbana Especial II (ZUE-II);
- XII. Zona Urbana Especial Consolidada (ZUEC);
- XIII. Zona de Planejamento Estratégico (ZPE);
- XIV. Zonas Rurais (ZR).

Revogação dos artigos 82, 83, 84, 85, 86, 87 e 88. Justificativa: Visando a simplificação legislativa definida no artigo 2º, inciso XV do Estatuto da Cidade, entendemos ser possível a revogação destes artigos tendo em vista que seu conteúdo não agrega valor técnico ao documento. Existe no Plano Diretor vigente duas definições sobre a Zona de Adensamento Restrito, mas na prática, ambas possuem os mesmos parâmetros urbanísticos, com exceção de que no ZAR-1 existe a possibilidade de que até 10% da permeabilidade mínima seja colocada em jardineiras, com caixa de captação ou reuso. A opção pela adoção das regras e diretrizes da ZAR-2, reside no fato de que neste zoneamento não há essa previsão e por estar em zonas ambientalmente frágeis, a melhor opção será que a permeabilidade mínima seja inserida totalmente em terreno natural, além da existência da diretriz de que nos empreendimentos comerciais e de serviços sejam instalados segundo critérios de sustentabilidade econômica, social e ambiental.

Art. 82 passa a ter a seguinte redação:

“As Zonas de Adensamento Restrito (ZAR) são porções do território municipal afastadas dos centros consolidados e parcialmente ocupadas com loteamentos isolados de baixa densidade em áreas com características ambientais relevantes, podendo estas unidades de conservação e áreas de alta declividade e recarga hídricas onde a ocupação e a densidade devem ser controladas, destinadas ao desenvolvimento urbano econômico sustentável.

Art.82-A: Na ZAR admite-se preferencialmente o uso residencial, possibilitando também os usos não residenciais comércio e serviços, segundo critérios de sustentabilidade econômica, social e ambiental.

§ 1º Os usos admitidos encontram-se descritos nos Anexos XI – Localização admissível por usos.

§ 2º Os parâmetros urbanísticos permitidos encontram-se no Anexo X – Quadro resumo dos parâmetros urbanísticos.

§ 3º De forma complementar aos parâmetros urbanísticos, o Anexo XI apresenta as categorias de usos associados ao lote mínimo e largura das vias.

Art.82-B São parâmetros urbanísticos que deverão ser fixados na lei de parcelamento, uso e ocupação do solo na ZAR II:
I - afastamentos frontais, laterais e de fundo;
II - quota de terreno por unidade habitacional;
III - coeficiente de aproveitamento máximo.[CdM9]

Art. 198 passa a ter a seguinte redação:

“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.”

Glossário

-Áreas de Preservação Permanente: Área de Preservação Permanente é uma área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

-Áreas de Ocorrência Ambiental: são áreas que correspondem a situações particulares dos meios físico e biótico e que ocorrem de forma dispersa e generalizada em quaisquer das zonas ambientais estabelecidas. Devido às suas particularidades, requerem normalização específica, mais restritiva que o conjunto de normas comuns à zona ambiental.

-Corredores ecológicos: visam mitigar os efeitos da fragmentação dos ecossistemas promovendo a ligação entre diferentes áreas, com o objetivo de proporcionar o deslocamento de animais, a dispersão de sementes, aumento da cobertura vegetal.

-Estabilidade Geotécnica: é a capacidade do solo ou de uma estrutura construída sobre ele de suportar as cargas e as tensões, sem sofrer colapso ou deformação excessiva. A estabilidade geotécnica é influenciada por diversos fatores, como as propriedades do solo, a topografia do terreno, as condições climáticas, a presença de água, a ação humana e outros fatores ambientais. A falta de estabilidade geotécnica pode levar a deslizamentos, afundamentos, erosão, rupturas e outros tipos de instabilidades que podem causar danos materiais e humanos.

- Fossas sépticas: são unidades de tratamento primário de esgoto doméstico nas quais são feitas a separação e a transformação físico-química da matéria sólida contida no esgoto.

- Fragmentos Florestais Significativos: Correspondem às áreas remanescentes de vegetação nativa no estágio primário e nos estágios secundário inicial, médio e

avançado de regeneração, identificadas no levantamento aerofotogramétrico da Prefeitura de Lagoa Santa de 2021. São fragmentos que devem ser conectados ambientalmente, de forma a fomentar corredores ecológicos e conectividade da paisagem.

- **Laudos geológicos-geotécnicos:** Um Laudo é um parecer técnico-ambiental de uma área embasado em uma série de estudos e testes. Os Laudos Geotécnicos têm como objetivo identificar e caracterizar as condições, como: geológicas, geotécnicas, geomorfológicas, pedológicas e hidrogeológicas de uma área alvo, avaliando de forma qualitativa a estabilidade da área, nível de fragilidade dos meios subterrâneos e superficiais e a susceptibilidade a erosão e deslocamento do solo ou substrato rochoso.

- **Outorga onerosa de alteração de uso:** instrumento urbanístico cuja finalidade é arrecadar para o poder público municipal parte da valorização gerada pela alteração de uso do solo em determinado imóvel ou região.

- **Outorga Onerosa do Direito de Construir:** Constitui a prerrogativa que o proprietário de imóvel tem de edificar acima do limite permitido na legislação em virtude de contrapartida financeira.

- **Parcelamento do solo:** Parcelamento do solo urbano é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação, podendo ser realizado na forma de loteamento, desmembramento e fracionamento, sempre mediante aprovação municipal.

- **Permeabilidade do solo:** áreas nas quais a cobertura natural permita ao solo infiltrar, considerando suas características naturais e propriedades físicas, parte das águas pluviais, garantindo a recarga subterrânea do nível freático, além de importantes efeitos ambientais associados ao ciclo hidrológico.

- **Permeabilidade visual:** Método construtivo de fechamento de frente dos lotes que permite a interação visual entre o interior dos lotes e o exterior.

- **Planos de manejo:** Documento técnico que, a partir dos objetivos definidos no ato de criação de uma Unidade de Conservação (UC), estabelece o zoneamento e as normas que norteiam o seu uso, a partir de estudos técnicos e ambientais específicos.

- **Plano de Recuperação de Áreas Degradadas – PRAD** é um Estudo Ambiental que contém programas e ações que permitem minimizar o impacto ambiental causado por uma determinada atividade ou empreendimento. É solicitado pelos órgãos ambientais como parte integrante do processo de licenciamento de atividades degradadoras ou modificadoras do meio ambiente como também, após o empreendimento ser punido administrativamente por causar degradação ambiental.

-**Taxa de permeabilidade:** Trata-se da porcentagem de área do lote que deve permanecer sem edificações e permeável, permitindo que a água penetre no solo e, assim, diminua as chances de enchentes e a integre ao lençol freático.

-Tratamento estático: Tratamento de esgoto feito diretamente no terreno da residência. É construída uma fossa séptica seguida de um filtro anaeróbico e de um poço absorvente (sumidouro ou vala de infiltração). O efluente da fossa é infiltrado no solo, sendo retido somente o lodo.

-Reponsabilidades compartilhadas: Corresponde a(s) parcela(s) do território municipal em que outros gestores públicos estaduais e federais também possuem responsabilidades territoriais para fins de licenciamento e fiscalização.