



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

## LEI COMPLEMENTAR Nº 170, de 21 de Dezembro de 2017.

*“Cria Zona de Urbanização Específica de Interesse Social para fins de reassentamento do Subdistrito de Bento Rodrigues, altera o Plano Diretor Municipal e dá outras providências.”*

**O Povo do Município de Mariana, por seus representantes legais, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a presente Lei:**

**Art. 1º.** Fica declarada como Zona de Urbanização Específica de Interesse Social, em conformidade com o artigo 163, § 4º, da Lei Complementar Municipal nº 016/2004, para a implantação de parcelamento para fins de reassentamento urbano da comunidade de Bento Rodrigues, a área localizada no Distrito de Camargos denominada atualmente como Lavoura, identificada como “Área Urbana”, conforme levantamento por satélite e Memorial Descritivo com os pontos georeferenciados e delimitação em mapa, Anexo I, desta lei.

**Art. 2º.** A Zona de Urbanização Específica de Interesse Social criada por esta Lei não é contígua à sede do Distrito de Camargos, a qualquer outro distrito ou à sede do Município de Mariana.

**§ 1º** - Fica autorizada a municipalização, a expensas do loteador, via desapropriação judicial ou amigável, a execução de pavimentação e sistema de drenagem na via de acesso à área referida constante no Anexo I, visto que somente é possível o fracionamento de área contígua à via pública como condicionante ao parcelamento desta.

**§ 2º** - Após a implementação da urbanização da área, a Zona de Urbanização Específica de Interesse Social ora criada passa a ser definida como Zona Urbana.

**§ 3º** - As questões tributárias decorrentes do zoneamento referido neste artigo serão objeto de análise durante o processo de revisão do Plano Diretor Municipal e serão tratadas em lei específica.

**Art. 3º.** Ficam estabelecidos novos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, conforme Anexo IV desta Lei, para a Área Urbana especificada no Anexo I, localizada na Zona de Urbanização Específica de Interesse Social, sobreposta pela Área de Diretrizes Especiais de Reassentamento (ADER), referente ao reassentamento de Bento Rodrigues.

**§ 1º** - Os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo (taxa de ocupação - TO, taxa de permeabilidade - TP, coeficiente de aproveitamento - CA e quota de terreno por unidade habitacional - QUH) variam de acordo com o tamanho do lote e encontram-se especificados no Anexo IV desta Lei.

**§ 2º** - Os lotes destinados ao uso institucional, dentro de suas especificidades, poderão ter o Coeficiente de Aproveitamento e a Taxa de Ocupação flexibilizados, sob avaliação técnica da Comissão de Gestão Territorial e devidamente justificado pelo interesse social, desde que atendidas todas as normas e legislações urbanísticas e ambientais vigentes.

**Art. 4º.** Os lotes para fins de reassentamento não poderão ter área inferior a 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) e testada inferior a 10,00m (dez metros).

**§ 1º** - O parcelamento com o fim de desmembramento será permitido após a conclusão da implantação do reassentamento localizado na Área denominada “Área Urbana”, desde que o lote mínimo tenha área mínima de 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10,00m (dez metros), e que sejam atendidos os artigos 2º e 3º do Decreto Estadual nº 44.646/2007 e o artigo 166 da Lei Complementar Municipal nº 016/2004.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 2º - As testadas mínimas para os lotes com áreas superiores a 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) deverão atender ao disposto no Anexo IV - Tabela de Parâmetros de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (ADER) desta Lei.

**Art. 5º** - Os afastamentos mínimos laterais e de fundos para as edificações, constantes no Anexo IV, serão os seguintes:

- I. 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para edificações com altura de até 6,00m (seis metros);
- II. 1,80m (um metro e oitenta centímetros) para edificações com altura entre 6,00m (seis metros) e 10,00m (dez metros).

§ 1º - A altura nas divisas laterais é calculada em relação à cota altimétrica de implantação e se refere aos pavimentos, desconsiderando-se os telhados, desde que a altura dos mesmos não extrapole dois terços do maior pé-direito da edificação.

§ 2º - É vedada a abertura de janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de 1,50m (um metro e meio) das divisas laterais e de fundos, à exceção das janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, que deverão observar a distância mínima de 0,75m (setenta e cinco centímetros) dessa mesma linha divisória.

**Art. 6º.** Em lotes com até 300,00 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) poderão ser construídas nas divisas edificações sem afastamentos laterais até a altura de 6,00m (seis metros), conforme Anexo IV, desconsiderando-se os telhados, desde que a altura dos mesmos não extrapole dois terços do maior pé-direito da edificação.

**Art. 7º.** Admitir-se-á junto ao afastamento de fundos, telheiros ou áreas cobertas, destinados ao lazer, serviços e abrigos de animais, desde que desagregados da edificação principal a uma distância mínima de 2,00m (dois metros) e desde que este não tenha altura superior a 4,00m (quatro metros) a considerar a distância vertical da cota de implantação desses à cumeeira, sendo que esta não deve ultrapassar a altura do muro de fechamento da divisa, conforme Anexo IV.

**Art. 8º.** As edificações construídas junto às divisas laterais e de fundos devem atender às seguintes condições:

- I. Não será permitida abertura para o vizinho, conforme disposição do Código Civil;
- II. O proprietário construirá de maneira que a cobertura da sua edificação não despeje águas, diretamente, sobre as edificações vizinhas.

**Art. 9º.** No caso de edificações constituídas por vários blocos, independentes ou interligadas por pisos comuns, a distância entre elas deverá ser:

- I. 2 (duas) vezes o valor dos afastamentos mínimos laterais se houver aberturas nas duas faces paralelas das edificações;
- II. 1 (uma) vez o valor dos afastamentos mínimos laterais se houver ao menos uma parede sem abertura.

**Art. 10.** O afastamento frontal das edificações deverá ser igual a 0,00m ou maior que 1,50m (um metro e meio), não sendo admitidos valores intermediários.

§ 1º - Nas edificações de uso público ou outros locais que promovam grandes aglomerações de pessoas, deverá ser prevista uma faixa de interação de 3,00m (três metros).



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

a) A faixa de interação com as edificações deve ser prevista junto à calçada contígua ao alinhamento frontal dos lotes, correspondente ao afastamento que os pedestres normalmente adotam em relação às edificações, não devendo possuir separação física, tal como gradil ou muro frontal da calçada.

b) O afastamento frontal para este caso será contabilizado a partir do final da faixa de interação.

**Art. 11.** Para lotes com formatos irregulares, cuja largura entre as laterais é variável, havendo estreitamento ou alargamento a partir da testada em direção à porção posterior do lote, será feita análise individual dos afastamentos, considerando suas particularidades.

**Art. 12.** Por questões de salubridade, todos os compartimentos devem ter aberturas para o exterior, observados os parâmetros estabelecidos no parágrafo único deste artigo.

**Parágrafo único** - O total da área de abertura para o exterior em cada compartimento não poderá ser inferior a:

- I. 1/6 (um sexto) da área do piso para ambientes de longa permanência, tais como dormitórios, salas de estar, escritórios, salas de jantar, áreas de lazer, salas comerciais, lojas e equivalentes;
- II. 1/8 (um oitavo) da área do piso para ambientes de curta permanência, tais como cozinhas, banheiros, áreas de serviço, dentre outros;
- III. Não será exigida abertura mínima para os seguintes ambientes: depósitos de materiais (exceto materiais inflamáveis, explosivos e tóxicos), closets, despensas, lavabos e similares.

**Art. 13.** Quando a área das unidades comerciais das edificações de uso misto ou comercial exceder 80,00m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados) serão emitidas diretrizes pela Comissão de Gestão Territorial, tendo em vista o possível impacto urbanístico da implantação do empreendimento no local.

**Art. 14.** A área delimitada e identificada como "Área Remanescente" no mapa do Anexo II desta Lei, destinada, sob a forma de parcelamento rural e observado o módulo rural mínimo, ao reassentamento de sítiantes que residiam na antiga Comunidade de Bento Rodrigues, permanece definida como Zona de Interesse de Proteção Ambiental, conforme delimitado no Anexo V, do Plano Diretor Municipal.

**Parágrafo único** - Eventual área remanescente após o parcelamento rural será destinada à preservação ambiental, na forma do licenciamento ambiental.

**Art. 15.** Ficam alterados os mapas dos Anexos I, III, IV e V da Lei Complementar Municipal nº 016/2004, que passa a contar com o polígono da "Área Urbana" descrita no Anexo I e em consonância com o art. 2º desta lei.

**Art. 16.** O parcelamento do solo obedecerá ao estabelecido no art. 166 da Lei Complementar municipal nº 016/2004.

**§ 1º** - O Mapa de Declividades constitui o Anexo III desta Lei, com delimitação dos trechos com restrições à urbanização.

**§ 2º** - Os trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais são as áreas de preservação permanente, definidas na Lei Federal nº 12.651/2012, as quais deverão ser demarcadas no projeto urbanístico de parcelamento do solo como áreas não edificantes.

**§ 3º** - O plano urbanístico de parcelamento urbano a ser implantado na área denominada "Área Urbana" deverá ser instruído com estudos geológico e geotécnico, os quais deverão, quando



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

necessário, indicar soluções técnicas a serem implantadas pelo loteador e construtor, para garantir a estabilidade dos terrenos e solidez das edificações.

§ 4º - Muros de arrimo com altura superior a 4,00m (quatro metros) serão avaliados pela Comissão de Gestão Territorial, considerando seu impacto urbanístico e na ambiência do entorno onde será analisada ainda a viabilidade técnica do projeto estrutural apresentado.

**Art. 17.** Continuam em pleno vigor as diretrizes específicas das áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais apontadas no art. 172 da Lei Complementar municipal nº 016/2004.

**Art. 18.** Lotes com incidências pontuais com declividades superiores a 47% (quarenta e sete por cento) serão avaliados individualmente com a possibilidade destas áreas serem incorporadas aos mesmos, na condição de não edificantes, restrição a ser inserida na respectiva matrícula.

**Art. 19.** A máxima extensão da somatória das testadas de lotes contíguos e compreendidos entre duas vias transversais veiculares, ou seja, a máxima extensão de quadra deverá ser de 300,00m (trezentos metros).

**Parágrafo Único** - Quadras com extensões entre 200,00m (duzentos metros) e 300,00m (trezentos metros) deverão ser cortadas por, pelo menos, uma via de pedestres, de forma que o trajeto a ser percorrido pelo pedestre não seja superior a 200,00m (duzentos metros).

**Art. 20.** As vias urbanas possuirão as seguintes classificações:

- I. Via arterial: aquela caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade;
- II. Via coletora: aquela destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade;
- III. Via local: aquela caracterizada por interseções em nível sem semáforos, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas, construídas de modo a dificultar sua utilização como atalho entre vias arteriais;
- IV. Via de pedestre: via cuja função principal é o acesso do pedestre às edificações, ao lazer e ao convívio social, sendo proibido o acesso de veículos, exceto em situações de emergência;
- V. Ciclovia: via lateral separada fisicamente de outras, destinada exclusivamente ao tráfego de bicicletas, exceto em situações de emergência.

§ 1º - Os perfis das caixas viárias das vias coletoras e locais poderão ter outras composições além das contidas no Anexo V desta Lei, desde que atendidas as dimensões mínimas assim especificadas:

- a) As calçadas deverão possuir uma faixa de serviço com largura mínima de 0,70m (setenta centímetros), destinada à colocação de árvores, rampas de acesso para veículos ou portadores de deficiências, poste de iluminação, sinalização de trânsito e mobiliário urbano como bancos, floreiras, telefones, caixa de correio, lixeiras e outros;
- b) As calçadas, em toda extensão, deverão possuir uma faixa livre contínua entre os lotes, com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), para vias locais e coletoras, respectivamente, e altura livre de 2,10m (dois metros e dez centímetros), destinada exclusivamente à circulação de pedestres;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

- c) As faixas de estacionamentos deverão ter largura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);
- d) As pistas de rolamento, destinadas ao tráfego de veículos, deverão ter largura mínima de 2,85m (dois metros e oitenta e cinco centímetros) e 3,00m (três metros) para vias locais e coletoras, respectivamente;
- e) As ciclovias deverão possuir largura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), para fluxo bidirecional de ciclistas;
- f) A faixa separadora entre as pistas de rolamento e a ciclovia deverá possuir largura mínima de 1,00m (um metro), com altura de 0,18m (dezoito centímetros), esta visa impedir a invasão de veículos sobre o espaço de circulação de bicicletas, a fim de garantir a segurança dos ciclistas.

§ 2º - As calçadas das vias coletoras que fazem ligação entre estradas vicinais deverão possuir largura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros).

§ 3º - As rampas deverão observar as seguintes especificações:

- a) Rampas de acessos de veículos, para vencer desníveis entre a rua e a calçada, deverão ser executadas de modo a ocupar apenas a largura da faixa de serviço da calçada, 0,70m (setenta centímetros), não podendo avançar sobre a faixa livre ou logradouro público, nem constituir obstáculos à passagem de pedestres e veículos;
- b) Demais rampas para vencer desníveis entre a calçada e o lote deverão ser propostas e executadas dentro dos limites do imóvel.

§ 4º - Os elementos e mobiliários de uso públicos instalados junto à calçada deverão estar em conformidade com as normas técnicas e leis de acessibilidades vigentes.

**Art. 21** - Caberá ao Município de Mariana a indicação prévia da localização e da conformação das áreas previstas no art. 172, IV, da Lei Complementar municipal nº 016/2004, referentes ao reassentamento do Subdistrito de Bento Rodrigues, em outro local, dentro da zona urbana do Município, desde que atendidas todas as exigências previstas na legislação municipal e na legislação estadual pertinente.

**Parágrafo único** - A localização dos lotes com destinação exclusiva à habitação de interesse social será definida depois de concluída a revisão do Plano Diretor e destinada ao Município após a conclusão dos reassentamentos das comunidades de Bento Rodrigues e Paracatu de Baixo, conforme Ata homologada judicialmente no dia 07/04/2017, no processo n. 0400.15.004335-6, que tramita na 2ª Vara da Comarca de Mariana.

**Art. 22** - A aprovação de projeto de parcelamento na área será submetida aos órgãos responsáveis para definição de diretrizes e instrumentos específicos de proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural.

**Art. 23** - A análise e aprovação de parcelamento das propriedades rurais localizadas na "Área Remanescente" delimitada no Anexo II, que tenham a finalidade de parcelamento do solo para uso urbano serão realizadas apenas após a conclusão da revisão do Plano Diretor Municipal.

§ 1º - Não será permitida a alteração da poligonal urbana do Município de Mariana entre a data de publicação desta lei e a data de publicação do Plano Diretor Municipal revisado, exceto nos casos de comprovado interesse público para tal alteração e desde que observada a integralidade dos artigos 42-A, 42-B e 43 da Lei Federal nº 10.257/2001.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 2º - Deverão ser atendidas todas as diretrizes de parcelamento do solo definidas na revisão do Plano Diretor Municipal, assim como as demais leis urbanísticas e ambientais vigentes.

**Art. 24** - As diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural serão definidas nos procedimentos de licenciamento ambiental e urbanístico do parcelamento do solo, devendo ser observado o disposto nos artigos 53 a 58 do Plano Diretor.

**Art. 25** - A efetiva ocupação do parcelamento do solo na área objeto desta lei para fins de reassentamento fica condicionada à readequação da operação do aterro sanitário de Mariana às normas legais e técnicas pertinentes, conforme estabelecido no Termo de Compromisso firmado entre Ministério Público do Estado de Minas Gerais, Município de Mariana, Fundação Estadual de Meio Ambiente (FEAM) e Fundação Renova visando a reabilitação ambiental e prorrogação da vida útil do aterro sanitário de Mariana.

**Art. 26** - A liberação do Alvará de Urbanização está condicionada à apresentação de ata de assembleia da comunidade de Bento Rodrigues dando ciência e anuência em relação à localização, área, testada e formato de cada lote, assinada pelos presentes.

**Art. 27** - A liberação de cada Alvará de Construção está condicionada à apresentação de um documento, que deverá ser anexado ao processo de aprovação, dando ciência e anuência em relação ao projeto arquitetônico da edificação a ser executada, co-assinado pelo(s) respectivo(s) proprietário(s) do terreno, e pelo(s) destinatário(s) da moradia.

**Parágrafo Único** - No caso dos equipamentos públicos, deve ser dada ciência e anuência pela assembleia dos moradores de Bento Rodrigues em relação ao projeto arquitetônico da edificação a ser executada, devendo a ata da respectiva assembleia a ser anexada ao processo de aprovação do Alvará de Construção.

**Art. 28** - As alterações de zoneamento estipuladas por esta lei serão destinadas exclusivamente ao reassentamento de Bento Rodrigues e serão incorporadas ao Plano Diretor do Município de Mariana.

**Art. 30** - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 31** - Revogam-se as disposições em contrário.

**MANDO, portanto, a todos a quem o conhecimento e execução desta Lei pertencer, que a cumpram e a façam cumprir, tão inteiramente como nela se contém.**

Mariana, 21 de dezembro de 2017.

  
**Duarte Eustáquio Gonçalves Junior**  
Prefeito Municipal de Mariana