Lei Complementar nº 183, de 14 de dezembro de 2018.

"Cria e regulamenta a Área de Diretrizes Especiais de Paracatu de Baixo, para fins de implantação do reassentamento coletivo de interesse social deste Subdistrito, 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 seguinte Lei:

Art. 1º - Fica declarada como Área de Diretrizes Especiais de Paracatu de Baixo (ADIES de Paracatu de Baixo), em conformidade com o artigo 111-A da Lei Complementar Municipal nº 016/2004, para a implantação do reassentamento coletivo de interesse social da comunidade de Paracatu de Baixo, da área identificada como "ADIES de Paracatu de Baixo" no Anexo I desta lei, localizada no Distrito de Monsenhor Horta, conforme levantamento por satélite e Memorial Descritivo com os pontos georreferenciados e delimitação em mapa.

Art. 2º - A Área de Diretrizes Especiais de Paracatu de Baixo (ADIES de Paracatu de Baixo) está inserida na Zona de Interesse de Controle Ambiental do Município de Mariana, disposta no artigo 111, II, da Lei Complementar Municipal nº 016/2004, e, por suas características específicas de implantação de loteamento de interesse social relacionado ao processo de reassentamento coletivo, requer políticas de intervenção e parâmetros urbanísticos e fiscais diferenciados, os quais devem ser sobrepostos aos do zoneamento em questão e sobre eles preponderantes.

§ 1º - A ADIES de Paracatu de Baixo visa possibilitar, ao máximo possível, a preservação dos modos de vida, dos modos de produção, das memórias locais e das características construtivas existentes naquela localidade, atingida pelo rompimento da barragem de Fundão, ocorrido em 05 de novembro de 2015, na área de implantação do loteamento para o reassentamento coletivo de interesse social, para fins de reassentamento desta comunidade.

§ 2º - Poderão ser realizadas intervenções ou supressões de cobertura vegetal florestal na ADIES de Paracatu de Baixo, para fins de implantação do parcelamento do solo, sendo que as intervenções ou supressões da cobertura vegetal serão compensadas por meio de celebração de Termo de Compromisso de Compensação Florestal com o órgão competente, atendendo às exigências legais.

Art. 3º - Para fins de parcelamento do solo, seu posterior registro e doação fracionada aos atingidos, a ADIES de Paracatu de Baixo passa a ser definida como área urbana.

§ 1º - As questões fiscais e tributárias, incidentes à área constante no Anexo I, serão objeto de análise pelo Município através de lei específica, que considerará o interesse social envolvido, o uso e a destinação da propriedade pelos moradores para a cobrança das taxas e tributos aplicáveis.

§ 2º - Aprovado o parcelamento de solo, caberá ao loteador, às suas expensas, a execução de pavimentação, sistema de drenagem e dispositivos necessários nas vias de acesso à ADIES, mediante prévia análise e aprovação pelo Município de Mariana.

Art. 4º - Os lotes da comunidade de Paracatu de Baixo não poderão ter área inferior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada inferior a 12,00 m (doze metros).

§ 1º - Os lotes situados em regiões com declividades acima de 30% deverão ter área mínima igual à 600m².

§ 2º - Poderão ser realizados desmembramentos dos lotes, por núcleo familiar atendido no reassentamento coletivo, quando manifestado o interesse por parte desse, desde que atendendo a área mínima de 250,00m², bem como as legislações aplicáveis a desmembramentos de lotes, após a aprovação de projeto pela Prefeitura Municipal de Mariana.

Art. 5º - Ficam estabelecidos parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo para a ADIES de Paracatu de Baixo, conforme Anexo II desta Lei.

§ 1º - Os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo (taxa de ocupação máxima do lote – TO, taxa de permeabilidade mínima do lote – TP, coeficiente de aproveitamento – CA e testada mínima para parcelamento) variam de acordo com o tamanho dos lotes e encontram-se especificados no Anexo II desta Lei.

§ 2º - Eventuais casos de impossibilidade de atendimento dos parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo para fins de preservação das características construtivas das edificações existentes no Subdistrito de Paracatu de Baixo na área do reassentamento, previstos no Anexo II da presente Lei Complementar, poderão ser objeto de avaliação técnica e deliberação pela Comissão de Gestão Territorial, de forma coletiva ou individual, devidamente motivados e justificados pelo interesse social.

§ 3º - Para atendimento às normativas que versam sobre o assunto, os lotes destinados ao uso institucional, dentro de suas especificidades, poderão ter os parâmetros urbanísticos de uso, parcelamento, ocupação do solo e construção analisados e deliberados pela Comissão de Gestão Territorial mediante prévia justificativa sob fundamentação do interesse social.

§ 4º - A altura máxima de cada edificação será de 12,00 (doze) metros e será determinada a partir da cota de implantação da edificação no terreno e caso haja a necessidade, a edificação poderá ser escalonada a fim de se evitar grandes volumetrias.

§ 5º - O afastamento frontal das edificações poderá ser livre, desde que obedecidos os parâmetros específicos de ocupação estabelecidos nesta Lei.

§ 6º - Quando for o caso, os afastamentos mínimos laterais para as edificações serão de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) se as mesmas forem constituídas por um ou dois pavimentos; de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) se as mesmas forem

constituídas por três pavimentos; 2,10 (dois metros e dez centímetros) se forem constituídas por quatro pavimentos, conforme disposto no Anexo II.

I - É vedada a abertura de janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) 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.

II - Admitir-se-á junto ao afastamento de fundos da edificação, os telheiros ou áreas cobertas, destinados ao lazer, serviços e abrigos de animais, desde que estes não tenham altura superior a 4,00m (quatro metros) e não ultrapassem a altura do muro de fechamento da divisa, lateral ou de fundos, conforme Anexo II.

III - As edificações construídas junto às divisas de fundos devem atender às seguintes condições:

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

IV - 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 pela Secretaria Municipal de Obras e Gestão Urbana de Mariana, considerando suas características e particularidades, como localização, uso e destinação.

Art. 6º - No caso de edificações constituídas por vários blocos, independentes ou interligadas por pisos comuns, a distância entre elas deverá ser 2 (duas) vezes o valor dos afastamentos mínimos laterais se houver aberturas nas duas faces paralelas das edificações, e 1 (uma) vez o valor dos afastamentos mínimos laterais se houver ao menos uma parede sem abertura.

Art. 7º - Nas edificações de uso público ou outros locais que promovam grandes aglomerações de pessoas deverá ser prevista uma faixa de interação de no mínimo 3,00m (três metros) entre a borda interna do passeio e o imóvel construído.

§ 1º - 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.

§ 2º - O afastamento frontal para este caso será contabilizado a partir do final da faixa de interação.

Art. 8º - Por questões de salubridade, todos os compartimentos devem ter aberturas para o exterior e, quando for o caso, para alpendres e varandas, desde que 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. 9º - O parcelamento do solo na ADIES de Paracatu de Baixo obedecerá ao estabelecido no artigo 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 ao parcelamento.

§ 2º - Áreas com incidências pontuais com declividades superiores a 47% (quarenta e sete por cento) serão avaliadas individualmente, com a possibilidade dessas áreas sofrerem intervenções técnicas de estabilização sob análise e manifestação da Comissão de Gestão Territorial.

§ 3º - Os limites de declividade previstos nesta Lei, aplicam-se apenas às declividades naturais.

§ 4º - As aberturas de vias, poderão, quando for o caso, permitir que as cristas e os pés dos taludes (off-sets) incidam em áreas com declividades superiores a 47% (quarenta e sete por cento).

§ 5º - O projeto urbanístico de parcelamento do solo a ser implantado na ADIES de Paracatu de Baixo, constante do Anexo IV desta Lei, deverá ser instruído com estudos geológico e geotécnico, os quais deverão, quando necessário, indicar soluções técnicas a serem implantadas pelo loteador e construtor para garantir a estabilidade dos terrenos e solidez das edificações.

§ 6º - Os muros de arrimo com altura superior a 1,50m deverão ter seus projetos estruturais encaminhados pelo empreendedor à Secretaria Municipal de Obras e Gestão Urbana, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART).

Art. 10 - Serão aplicadas as diretrizes específicas para as áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais apontadas no artigo 172 da Lei Complementar Municipal nº 016/2004.

§ 1º - A constituição das áreas verdes, para fins de implantação do reassentamento coletivo obedecerão ao percentual mínimo previsto na Lei Complementar nº 016/2004,

ressalvada a sua forma de constituição individual para atendimento à conformação do projeto urbanístico.

§ 2º - O entorno dos limites da ADIES de Paracatu de Baixo, poderá ser constituído de áreas verdes ou área de servidão entre esses limites, sendo permitida a abertura de vias de acessos para os sítios.

Art. 11 – Os perfis das vias urbanas, incluindo as vias de pedestres, terão as composições definidas pela Comissão de Gestão Territorial.

Parágrafo único - A extensão da somatória das testadas dos lotes contíguos entre duas vias veiculares se dará de forma a atender às necessidades da Comunidade e de acordo com o projeto conceitual aprovado pela mesma em assembleia do dia 13.09.2018.

Art. 12 - É permitida a criação de animais, incluindo bovinos, equinos, muares, suínos, caprinos, ovinos, peixes e aves, na ADIES de Paracatu de Baixo, desde que observada a legislação e as normas aplicáveis.

Art. 13 - 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, em obediência à legislação específica aplicável à espécie.

Art. 14 - 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 da Lei Complementar Municipal nº 016/2004.

Art. 15 - A emissão do Alvará de Urbanização ficará condicionada à apresentação de documento pelo empreendedor que demonstre a participação da Comunidade na aprovação do projeto conceitual.

Art. 16 - Até a conclusão da implantação do reassentamento na ADIES de Paracatu de Baixo, a emissão de cada Alvará de Construção está condicionada à análise e aprovação do projeto arquitetônico da edificação a ser executada co-assinado pelo (s) respectivo (s) proprietário (s) do terreno, pelo (s) destinatário (s) da moradia e pelo responsável técnico por sua elaboração, ou de termo de ciência e aprovação do projeto arquitetônico da edificação devidamente assinado pelos mesmos.

Parágrafo único – No caso dos equipamentos públicos, deve ser concedida prévia ciência e anuência pela Comissão de Atingidos de Paracatu de Baixo e pelo Município de Mariana em relação aos projetos conceituais das edificações a serem executadas, devendo os respectivos documentos serem anexados aos processos para emissão dos respectivos Alvarás de Construção.

Art. 17 - Caberá ao Município de Mariana a indicação prévia da localização e da conformação das áreas de interesse social previstas no artigo 172, IV, da Lei Complementar Municipal nº 016/2004, referentes ao reassentamento do Subdistrito de Paracatu de Baixo, em outro local do Município, desde que atendidas todas as exigências previstas na legislação municipal e na legislação estadual pertinentes.

§ 1º - 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 em 07 de abril de 2017, nos autos do Processo nº 0400.15.004335-6, que tramita na 2ª Vara da Comarca de Mariana.

§ 2º - O custeio das obras de infraestrutura dos locais onde serão instaladas as áreas de interesse social, condizentes aos reassentamentos coletivos das comunidades, ficarão a cargo da Samarco Mineração S.A., suas controladoras e a Fundação Renova.

Art. 18 – Os casos omissos e conflitantes desta Lei, referentes ao reassentamento de Paracatu de Baixo, poderão ser analisados e deliberados, pela Comissão de Gestão Territorial, de forma individual ou conjunta, podendo os parâmetros e condições ora estabelecidos serem flexibilizados para a consecução dos objetivos de reconstrução daquela localidade.

Art. 19 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 20 - 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, 14 de dezembro de 2018.

Duarte Eustáquio Gonçalves Junior
Prefeito Municipal de Mariana

ANEXO II - Tabela de Parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo

OBSERVAR O PARÂMETRO EM RELAÇÃO AO TAMANHO DO LOTE EM QUESTÃO	TAMANHO DE LOTE (m^2)				
	<=500	501 < x <= 1000	1001 < x <= 2000	2001 < x <= 5.000	>5001
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA DO LOTE - TO	**70%**	**60%**	**50%**	**40%**	**30%**
TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA DO LOTE - TP	**15%**	**25%**	**30%**	**45%**	**65%**
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - CA	**1,0**	**0,8**	**0,6**	**0,4**	**0,3**
TESTADA MÍNIMA PARA NOVO PARCELAMENTO E/OU DESMEMBRAMENTO	**12,00 (doze) metros**				
GABARITO (altura máxima das edificações)	**12,00 (doze) metros**				
Devem ser observados os artigos 205-A e 206 da Lei Complementar Municipal nº 016/2004.					
AFASTAMENTOS MÍNIMOS (distância da volumetria edificada em relação à divisa do lote)					
FRONTAL E FUNDOS	Livre				
LATERAIS	1,50m (um ou dois pavimentos); 1,80m (três pavimentos) 2,10m (quatro pavimentos)				
PARCELAMENTO DO SOLO					
LOTE MÍNIMO	250,00m^2				
DESMEMBRAMENTO APÓS O PARCELAMENTO DO SOLO PARA IMPLANTAÇÃO DO REASSENTAMENTO					
LOTE MÍNIMO	250,00m^2				