

LEI Nº 1675/2024, DE 04 DE ABRIL DE 2024.

MODIFICA A LEI MUNICIPAL N. 398/04 E REVOGA A LEI MUNICIPAL N. 1.439/22, QUE DISPÕEM SOBRE O PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE TIANGUÁ, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.



O **Prefeito Municipal de Tianguá-CE, Alex Anderson Nunes da Costa**, no uso de suas atribuições, faço saber que a Câmara Municipal de Tianguá APROVOU, e eu SANCIONO e PROMULGO a seguinte lei:

Art. 1º. O art. 29 da Lei 398/04 passa a vigorar com o seguinte texto:

“Art. 29 Os lotes ou Módulos Urbanos Mínimos do Município de Tianguá terão frente mínima de 6,0m, com área mínima de 125,0m², sendo passeios/calçadas com 1,50m no mínimo e ruas/vias públicas de 8,0m no mínimo. Para edificações o recuo frontal mínimo de 3,0m, recuo dos fundos de 2,50m, e recuos laterais, quando aplicáveis, se houver janelas deverão ser no mínimo de 1,50m, se não houver janelas o recuo mínimo de 1,0m. A taxa de permeabilidade das edificações mínima será de 15% e taxa de ocupação de 70%.

§ 1º. Nos loteamentos a partir de 5 ha (cinco hectares), ou 150m de testada, deverá haver pelo menos uma via principal de acesso em forma de avenida com canteiro central e no mínimo 2 (duas) faixas de rolamento de cada lado e canteiro central de no mínimo 1,00m (um metro) de largura.

§ 2º. Nas vias principais, como nos lotes que margeiam avenidas ou estradas estaduais (CE's) e federais (BR-222), os lotes deverão ter, no mínimo, 8,00m (oito metros) de frente e 200,00 m² (duzentos metros quadrados) de área sendo vedado o desdobraimento de tais terrenos.”

Art. 2º. Todo parcelamento de solo deve ser obrigatoriamente integrado à estrutura urbana existente, mediante a conexão do sistema viário e das redes dos serviços públicos existentes e projetados, e submetido às diretrizes estabelecidas pela SEUMA -Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente e da SEINFRA- Secretaria Municipal de Infraestrutura.

Art. 3º. Em glebas que não façam frente para vias do Sistema Viário Básico Municipal, ou para vias afetadas ao uso comum do povo reconhecidas pelo Município, será responsabilidade do empreendedor prover a integração à estrutura viária existente, submetido às diretrizes estabelecidas pela SEUMA -Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente e da SEINFRA- Secretaria Municipal de Infraestrutura.

Art. 4º. O parcelamento do solo poderá ser realizado mediante as seguintes formas:

- I - loteamento;
- II - desmembramento.

Art. 5º. É permitido o parcelamento do solo, para fins de edificação em todo o território do município exceto em:

I - Terrenos alagadiços ou sujeitos às inundações, antes de tomadas as providências para assegurar-lhes o escoamento adequado das águas;

II - Terrenos aterrados com lixo, resíduos ou matérias nocivas à saúde pública sem que sejam previamente saneadas;

III - Terrenos situados fora do alcance das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências especificadas pela SEUMA -Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente e da SEINFRA- Secretaria Municipal de Infraestrutura;

IV - Terrenos em que as condições geológicas e geotécnicas não aconselham a edificação;

V - Áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI - Terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências especificadas pela SEUMA -Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente e da SEINFRA- Secretaria Municipal de Infraestrutura;

VII – Nas vias principais, como nos lotes que margeiam avenidas ou estradas estaduais (CE's) e federais (BR-222), os lotes deverão ter, no mínimo, 8,00m (oito metros) de frente e 200,00 m² (duzentos metros quadrados) de área sendo vedado o desdobramento de tais terrenos.

Art. 6º. Todo loteamento deve ter a infraestrutura básica para o parcelamento do solo compreendendo:

I - sistema de abastecimento de água com adoção de ramais nos lotes;

II - sistema de drenagem de águas pluviais;

III - rede de iluminação pública em LED;

IV - rede de energia elétrica domiciliar;

V - arborização de vias e áreas verdes onde couber;

VI - pavimentação adequada às condições de permeabilidade do solo e à função da via;

VII – demarcação das calçadas públicas com meio fio adequado;

VIII – Pavimentação asfáltica ou de bloquetes intertravados (no mínimo H8) das vias públicas;

IX - Acessibilidade para as pessoas com deficiência e com mobilidade reduzida;

X – Rede de coleta de esgotamento sanitário do loteamento, sendo de responsabilidade dos órgãos públicos o devido destino final dos resíduos. (Concessionária de Esgotamento Sanitário)

Parágrafo único. Não somente as calçadas, mas todo o mobiliário urbano construído deverão garantir a acessibilidade adequada para o tráfego de qualquer pessoa, em especial os portadores de deficiência, seguindo as diretrizes previstas na Lei Federal n. 13.146/2015 – Estatuto da Pessoa com Deficiência.

Art. 7º. Em todo parcelamento deve ser observada a proteção dos caminhos naturais das águas constantes dos vales secos e úmidos, admitidas modificações mediante aprovação de projetos, respeitadas as normas pertinentes.

Art. 8º. Quando na gleba titulada incidir Área de Preservação Ambiental (APA), esta deverá ser excluída dos percentuais de doação de que trata essa lei.

Art. 9º. Os projetos de loteamento deverão atender aos seguintes requisitos básicos:

I - Deverão ser destinadas ao uso comum (equipamentos urbanos, comunitários e sistema de circulação) no mínimo 40% (quarenta por cento) do total da área do terreno, sendo 10% (dez por cento) para áreas verdes e 10% (dez por cento) para equipamentos comunitários e 20% (Vinte por cento) para vias de acesso.

II – Poderão ser consideradas como áreas verdes às áreas dos canteiros centrais das avenidas e rótulas.

III- Não serão consideradas áreas verdes as áreas viárias localizadas entre os passeios e os alinhamentos dos imóveis.

IV - As áreas institucionais destinadas a equipamentos públicos e comunitários deverão ser áreas contínuas, com testada mínima de 50,00m (cinquenta metros) com proporção aproximada de 1 para 1, entre testada e profundidade, no caso de loteamentos de menor porte poderá ser debatido com a entidade pública o tamanho de testada que atenda a sua necessidade, e áreas verdes, deverão ser áreas contínuas, ficando a cargo da entidade pública suas dimensões e aprovação

V - Cabe ao empreendedor apresentar duas alternativas de localização das áreas verdes e institucionais para equipamentos comunitários quando da apresentação do projeto urbanístico. O órgão municipal competente deverá aprovar a localização da área.

Art. 10. Os Desmembramentos, não poderão resultar em unidades autônomas com área menor que as estabelecidas no Art. 1º, sempre respeitando a frente mínima, exceto quando se tratarem de desdobro para efeito de regularização das construções existentes.

§ 1º. As matrículas já existentes poderão ser desmembradas em tamanhos de testada e área menores que a permitida nesta lei única e exclusivamente para unificação em outro lote, de modo que este atinja pelo menos 6,0m (seis metros) de frente, com 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área, para os fins desta lei.

§ 2º. A área que sofreu o desmembramento não poderá ficar com a frente menor que 6,0m (seis metros) e área total menor que 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

Art. 11 - As vias de acesso aos terrenos a serem parceladas deverão ter largura de no mínimo 8,0m (oito metros) e deverão ser contínuas com as já existentes.

Parágrafo único. Não será admitida a constituição de vias sem saída.

Art. 12 - Em qualquer projeto de parcelamento, as vias de circulação a serem criadas deverão:

I - Ter continuidade de traçado com as vias de circulação das áreas adjacentes ao terreno parcelado.

II - As quadras deverão ter distância máxima de 200m (duzentos metros).

III - Destinar uma parte ao tráfego de veículos compostas por pelo menos 2 (duas) faixas de rolamento de 4,00 m (quatro metros) cada. Quando houver a partir de quatro faixas de rolamento, deverá conter canteiro central de no mínimo 1,00m (um metro) de largura.

Art. 13 - As servidões de passagem nas áreas a parcelar serão conectadas necessariamente às vias de circulação.

Art. 14 - As vias de circulação deverão apresentar em seu leito carroçável as seguintes declividades:

I - Declividade longitudinal máxima de 20% (vinte por cento) e mínima de 0,5% (meio por cento);

II - Declividade transversal a partir do eixo das faixas até o meio fio de 0,5% (meio por cento) a 3% (três por cento).

Art. 15 - As vias de circulação de veículos e pedestres deverão sempre apresentar sistema de drenagem de águas pluviais de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Parágrafo único - Será obrigatória a reserva de uma faixa não edificante de 50m (cinquenta metros) de cada lado ao longo das margens das águas correntes e dormentes e calçada de 1,50m.

Art. 16. Considera-se desmembramento a subdivisão de uma gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação, ou ampliação dos já existentes.

Art. 17. Das edificações:

§ 1º - Todos os compartimentos da habitação deverão ter sempre aberturas para o exterior, de modo a receber luz e ar diretos, podendo ser laterais, frontais, fundos ou superior, sempre respeitando os recuos frontal, lateral e fundos, citado no Art. 1º.

§ 2º - Sempre que houver recuo lateral, deverão ser obedecidas as seguintes regras:

a) Recuo lateral - de 1,00 m (um metro) nos locais onde não existirem aberturas para nenhum vão do imóvel.

b) Recuo lateral - de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) quando existirem aberturas de vãos para o imóvel.

§ 3º - Pode avançar no recuo lateral até o muro de divisa do lote apenas áreas de serviço coberta e garagem de veículos. Sobre as FAIXAS DE RECUOS serão permitidas projeções de BEIRAL e MARQUISE de até 90 cm (noventa centímetros), e não havendo vedação vertical de paredes.

§ 4º - A taxa de permeabilidade do solo deverá corresponder a no mínimo de 15% (quinze por cento) da área do terreno.

§ 5º - Lotes já existentes com testada menor que 6,00 m (seis metros) devem seguir as mesmas regras estabelecidas para os lotes de 6,00 m (seis metros).

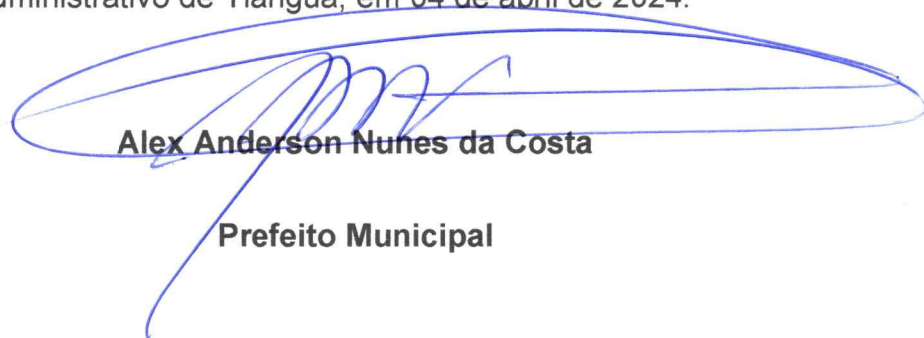
Art. 18. As vias de circulação de veículos sempre que sofrerem descontinuidade em seus traçados possuirão praças de manobra com um círculo de diâmetro mínimo de 20 (vinte) metros.

Art. 19. As servidões de passagem nas áreas a parcelar serão, sempre que possível, conectadas às vias de circulação.

Art. 20. Revoga-se a Lei Municipal n. 1.439, de 21 de fevereiro de 2022.

Art. 21. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, sendo revogadas as demais disposições em contrário.

Centro Administrativo de Tianguá, em 04 de abril de 2024.



Alex Anderson Nunes da Costa
Prefeito Municipal